

OPETUS- JA KULTTUURIMINISTERIÖ

LIPAS-AINEISTO TOUKOKUU 2020

**SUOMEN KUNTIEN JA KUNTAYHTYMIEN
RAKENNUSTEN REAALIARVOJEN,
KORJAUSVELAN JA PERUSPARANNUSTARPEEN
MÄÄRITYS JA LASKENTA V. 2019**



Harri Isoniemi

Tommi Isoniemi

9.10.2020

Sisällys

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET	3
2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUS- JA PERUSPARANNUSTARVE.....	3
3. RAKENNUSTEN ARVOJEN MÄÄRITYS JA TUNNUSLUKUJAN LASKENTA	5
3.1 POHJA-AINEISTO JA SEN TÄYDENNYS.....	5
3.2 RAKENNUSTEN ARVOJEN MÄÄRITYS	6
3.3 RAPORTIN SISÄLTÖ	7
4. LIPAS AINEISTON RAKENNUSTEN ARVOT V. 2019	8
4.1 LIPAS ARVOTIETOJEN YHTEENVETO.....	8
4.2 LIPAS AINEISTON ARVOT IKÄLUOKITTAIN.....	9
4.3 LIPAS AINEISTON ARVOT KÄYTTÖTARKOITUKSITTAIN	11
4.4 LIPAS AINEISTON ARVOT MAAKUNNITTAIN	15
5. YHTEENVETO.....	19
6. JOHTOPÄÄTÖS	23
7. VERTAILU AIEMPIIN SELVITYKSIIN	24
8. TARKASTELUSTA	25
9. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI.....	25
10. LISÄTIETOJA.....	25
11. LIITTEET	25

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET

Trellum Consulting Oy on määritellyt Opetus- ja kulttuuriministeriön toimeksiannosta Suomen kuntien ja kuntayhtymien omistamien liikuntarakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut. Arvonmäärityksen tavoitteena oli tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden arvosta, korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista Lipas tietokannassa olevista kuntien ja kuntayhtymien omistamista liikuntapaikoista. Rakennusten arvoja ja tässä tuotettuja omaisuuden tunnuslukuja voidaan käyttää välineenä suunniteltaessa omaisuuteen kohdistuvia toimenpiteitä. Omaisuuden tunnusluvut lasketaan määriteltyjen arvojen pohjalta, jotka ovat

jälleenhankinta-arvo, joka kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, mikäli rakennus/liikuntatila rakennetaan samalla tontille samanlaisella varustuksella uudelleen ja

tekninen arvo, joka puolestaan kuvaa rakennuksen/liikuntapaikan todellista fyysisiin ominaisuuksiin pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen vaikuttavat rakennuksen kulumista ehkäisevä kiinteistönhoito ja rakennuksessa olevien tilojen käyttöaste sekä käytön kuluttavuus.

Teknisen ja jälleenhankinta-arvojen avulla voidaan laskea omaisuuden kuntoa kuvaavat tunnusluvut, jotka ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve.

2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUS- JA PERUSPARANNUSTARVE

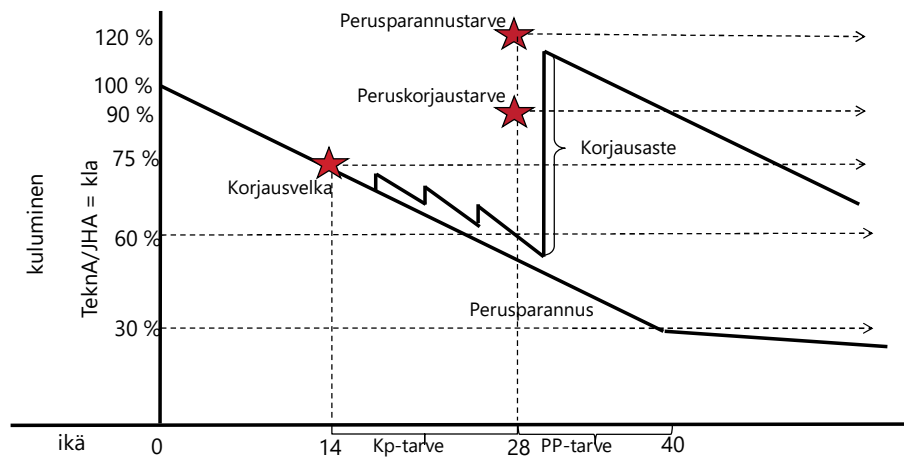
Omaisuuden tunnusluvut eli *korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve* lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltyjen arvojen pohjalta nykykunnan ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen *kuntoluokka*, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle voidaan asettaa myös erilaisia tavoitteita halutun lopputuloksen mukaan.

Määritelmällisesti omaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksista on tingitty, jotta ne olisivat kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka alittaa määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tästä nykykunnan ja tavoitekunnan välisestä erotuksesta saadaan laskettua yksittäisten liikuntapaikan ja koko tarkasteltavan omaisuuden korjausvelka.

Peruskorjaus ja perusparannustarve lasketaan sitten, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 %. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa näihin rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennukset saataisiin alkuperäiseen (peruskorjaustarve) tai tämän päivän täysin uutta käyttötarkoitukseltaan vastaavaa uudisrakennusta (perusparannustarve) vastaavaan kuntoon ja varustelutasoon. Peruskorjaustarve sisältää fyysisen kulumisen takia tarvittavat investoinnit (tavoitekunto 90 %) ja perusparannustarve (tavoitekunto yleensä 120 %) fyysisen kulumisen lisäksi myös ajanmukaistamisen ja uudisrakennusta vastaavan varustelutason vaatimat investoinnit eli toiminnalliset muutokset, jolla rakennus nostetaan käyttötarkoitukseltaan vastaavan uudisrakennuksen mukaiseen varustelutasoon. Investointitarpeet lasketaan siis rakennusten arvojen ja nykykunnan pohjalta ja ne saattavat yksittäisten rakennusten osalta poiketa huomattavastikin rakennusosien kautta laskettavista tarkemmista investointitarvelaskelmista.

Määriteltyjä tunnuslukuja voidaan tarkastella vielä graafisesti, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kulumisen sekä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen suhde eli kunto-
luokka.

Kuva 1: Rakennuksen kulumisen ja sen pohjalta laskettavat omaisuuden tunnusluvut



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnan kehittymisen kautta (tekninen/jälleenhankinta-arvo). Uuden rakennuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100 % ja välittömästi valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulumaan, jolloin kuntoluokka ja nykykunto laskevat vuosittain. Kuviossa rakennuksen oletuskulumisen on 1,75 %, vuodessa ja kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää perustus- ja runkorakenteet eli rakennuksen pitkäikäisimmät osat, joiden oletuskulumisen on 0,5 % vuodessa.

Tähän rakennuksen elinkaareen (nykykunnan kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen merkittävä kohta saavutetaan rakennuksen ollessa noin 14 vuotta vanha, jolloin rakennuksen nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu korjausvelkaa eli nykykunto alittaa korjausvelan tavoitetason, joka fyysisesti näkyy 14- 28 vuotta vanhoissa rakennuksissa lisääntyneenä kunnossapitotarpeena. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta, kun kunnossapitokorjaukset myös huomioidaan, saavutetaan noin 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus on peruskorjaus-/ perusparannustarpeessa. Käytännössä ikäluokassa 10 – 30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossapitokorjauksia, joiden avulla kulumista voidaan hillitä ja yleensä peruskorjaus/perusparannusinvestointi toteutetaan noin 30 – 40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on 30 – 60 %. Käytännössä kunnossapitokorjauksilla rakennuksen elinkaarta, voidaan muutamilla vuosilla jatkaa, jolloin 60 % kuntoluokka saavutetaan noin 25 – 35 vuoden välillä.

Jos rakennus korjataan alkuperäistä tasoa vastaavaa kuntoon, voidaan puhua peruskorjaustarpeesta, jolloin peruskorjaustarve saadaan 60 % nykykunnan alittavista rakennuksista nostamalla ne kuntoluokan 90 % tavoitetasoon. Perusparannuksessa rakennus puolestaan uudistetaan tämän päivän uuden vastaavan käyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen kuntoon, jolloin toiminnallisten muutosten takia perusparannusinvestoinnin tavoitetaso (Kla = 120 %) ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannustason. Perusparannustarve saadaan siis alle 60 % kuntoluokan rakennuksissa nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka on kuitenkin maksimissaan 100 %, kun osa investoinneista (toiminnalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon.

Investoinnin korjausaste saadaan, kun toteutunut investoinnin hinta suhteutetaan rakennusten investoinnin jälkeiseen jälleenhankinta-arvoon. Toiminnallisten muutosten takia korjausaste saattaa nousta huomattavan korkeaksi, mutta silti investoinnin neliöhinta saattaa

jäädä alle täysin uuden vastaavan rakentamisen investointikustannusta. Jossain vaiheessa rakennus saattaa tulla niin huonoon kuntoon tai toiminnallisten muutosten tarve voi olla niin suuri, että vanhan korjaaminen ei kannata, jolloin vanha rakennus kannattaa purkaa ja uusi tarpeita vastaava rakennus kannattaa rakentaa tilalle.

Omaisuuksien tunnuslukujen laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten arvot, joista hintatietojen lisäksi saadaan siis tieto rakennuksen nykykunnosta, jolloin saadaan määriteltyä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen ero, josta omaisuuden tunnusluvut lasketaan. Koko omaisuudessa rakennusten nykykuntojen perusteella voidaan muodostaa omaisuuden kuntoprofiili, jossa kuvataan rakennusten nykykunnan jakautumista eri kuntoluokkiin. Kuntoprofiilissa käytettäviä kuntoluokkia on viisi, joiden pohjalta nähdään, miten koko omaisuus on jakautunut erinomaisessa (>90 %), hyvässä (75 – 90 %), tyydyttävässä (60 – 75 %), välttävissä (50 – 60 %) ja huonossa kunnossa (< 50 %) oleviin rakennuksiin. Kuntoprofiilin lisäksi tuotettuja tunnuslukuja voidaan tarkastella eri näkökulmista, riippuen tarkasteltavan omaisuuden määrästä ja laajuudesta.

3. RAKENNUSTEN ARVOJEN MÄÄRITYS JA TUNNUSLUKUJEN LASKENTA

Rakennusten arvon määrittämisen Trellum Consulting Oy on suorittanut seuraavasti. Rakennusten arvojen määrittämisessä hyödynnettiin Trellum:ssa jo olevia tietoja Lipas järjestelmässä olevista rakennuksista sekä Lipas järjestelmän perustietoja, jotta rakennusten arvot saatiin muodostaa nyt tehdyn laskennan pohjaksi. Seuraavassa tarkempi kuvaus nyt tehdystä pohjaaineiston muodostamisesta sekä rakennusten arvojen määrittämisestä ja tuotetuista laskelmista.

3.1 POHJA-AINEISTO JA SEN TÄYDENNYS

Liikuntarakennusten pohjatiedot pohjatuvat Lipas-järjestelmästä saatuaan tietoon, jota täydennettiin Trellum:ssa olevilla tiedoilla seuraavasti.

1. Tuotettiin Lipas järjestelmästä pohja-aineisto kuluvan vuoden (2020) toukokuun alussa (MS Excel), johon valittiin
 - a) kuntien ja kuntayhtymien omistamat rakennukset (4 766 tietuetta/liikuntapaikkaa)
 - b) näistä rakennuksista määrittelyyn valittiin kaikki perustietokentät (28 kenttää¹)
2. Aineistoon lisättiin Trellum:ssa olemassa olevat tiedot rakennusten arvoista ja kuntoluokista. Osasta kuntia liikuntarakennusten arvot päivitettiin vuoden 2019 lopun tilanteeseen ja edelleen Trellum aineiston pohjalta Lipas aineistoa täydennettiin muutamalla Trellum:n aineiston liikuntapaikkatiedolla.
 - a) Koko aineiston 4 769 liikuntapaikasta Trellum arvot löytyivät 2 161 rakennuksesta, joista saatiin tässä laskennassa käytettäviä parametrejä (rakennusten jälleenhankinta- ja tekniset arvot sekä kuntoluokka)

¹ Kuvaus kentistä liitteessä 1. Tiedosto on haettu Lipas järjestelmästä toukokuussa 2020, jolloin nyt tehty laskenta kuvaa tämän hetken poikkileikkaustietoa. Aineisto kosketti rajaamaan kuntien ja kuntayhtymien omistamia liikuntarakennuksia, jolloin yksityisten omistamat liikuntapaikat rajattiin tarkastelun ulkopuolelle.

- 3) Nykyisten Lipas- järjestelmässä olevien tietojen täydennyksen lisäksi Trellum aineistosta (2 161 rakennusta) laskettiin myös käyttötarkoituksittain käytettävät jälleenhankinta-arvon neliöhinnat². Näitä käyttötarkoitukskohtaisia neliöhintoja tuotettiin kaikkiaan 27 eri liikuntapaikkatyypille ja neljälle eri sijainnille.
- a) Jälleenhankinta-arvon neliöhinta vaihtelee rakennustyypeittäin ja sijainneittain. Kalleimmat kesimääräiset jälleenhankinta-arvon neliöhinnat ovat Helsingissä ja sijainnin puolesta Uusimaa jaettiin vielä Muu pääkaupunkiseutu (Espoo, Vantaa ja Kauniainen) sekä Muu Uusimaa. Muut maakunnat muodostuvat Uudenmaan ulkopuolisista maakunnista, joille käytettiin samoja käyttötarkoitukskohtaisia jälleenhankinta-arvon neliöhintatietoja, jotka ovat Helsinki, Muuta pääkaupunkiseutua sekä Muuta Uuttamaata edullisemmat.
 - b) Käyttötarkoituksiltaan kalleimmat tilat olivat Uima-allastilat, joiden jälleenhankinta-arvon neliöhinnat sijainneittain maksavat Muiden Maakuntien 4 020 eurosta Helsingin 8 040 euroon. Käyttötarkoituksiltaan edullisimmat tilat taas ovat Monitoimihallit ja Petanque hallit, jotka Muut Maakunnat alueella arvioitiin 1 500 euron ja Helsingissä 3 000 euron neliöhintaan.
- 4) Lipas järjestelmässä oli myös tietopuutteita rakennusten pinta-aloista (tieto puuttui 844 liikuntapaikasta) sekä valmistumis- sekä perusparannusvuosista (valmistumisvuosi puuttui 981 liikuntapaikasta). Nyt tehdystä aineistosta laskettiin myös keskimääräiset käyttötarkoitukskohtaiset pinta-alat, joiden avulla täydennettiin niiden liikuntapaikkojen pinta-ala, joista tämä tieto puuttui. Jos Lipas järjestelmästä puuttui valmistumisvuosi, mutta peruskorjaus/parannusvuosi (PK 1 tai PK 2) oli ilmoitettu, niin valmistumisvuosi korjattiin ensimmäisellä tiedossa olevalla peruskorjausvuodella. Näin saatiin oletus rakennuksen kulumisajankohdasta.

3.2 RAKENNUSTEN ARVOJEN MÄÄRITYS

Edellä mainitulla tavalla Lipas järjestelmän pohjatiedot saatiin täydennettyä, niin, että jokaiselle rakennukselle saatiin määriteltyä arvot. Varsinainen arvojen määrittäminen tehtiin seuraavasti.

- 1) Aineiston pohjalta käyttötarkoitukskohtainen jälleenhankinta-arvon neliöhinta kerrottiin liikuntapaikan pinta-alalla, jolloin saatiin laskennallinen liikuntapaikan jälleenhankinta-arvo kaikille aineiston liikuntapaikoilla (4 769 tilaa).
- 2) Niissä liikuntapaikoissa, joissa arvotiedot olivat jo Trellum:lla, rakennuksen kuntoluokana käytettiin Trellum:ssa olevia tietoja (2 161 rakennusta). Niissä, joissa teknistä arvoja ja kuntoluokkaa tietoa ei ollut, tämä laskettiin seuraavasti.
 - a. Teknisen arvon määrittelyä varten rakennus jaettiin kuluvaan ja kulumattoman osuuteen ja tässä käytettiin suhdetta 30 %/70 %. Kuluvaan osuuteen käytetään 40 vuoden pitoaikaa, jolloin vuosittainen kuluma on 1,25 - 2,5 % vuodessa rakennuksen elinkaaren vaiheen mukaan³. Tämä laskelma noudattaa kuvan 1 kulumisen mallia, jossa kulumisen käytännössä merkittävästi hidastuu 30 % kuntoluokan jälkeen.
 - b. Laskettiin rakennuksen alustava tekninen arvo rakennuksen valmistumisvuoden, määritellyn kulumattoman ja kuluvan osuuden sekä kuluvalla osuudelle

² Hinta- ja muut aineistojen pohjalta tuotetut täydennystiedot on kuvattu liitteessä 1.

³ Kuntoluokan 75 % - 100 % kulumisen 1,75 %. Tämän jälkeen kunnossapitokorjaukset hidastavat kulumista 1,25 % kuntoluokan välillä 60 - 75 %. Tämän jälkeen kulumisen kiihtyy kuntoluokan 30 - 60 % välillä, kunnes rakennuksessa on enää ns. kulumattomat rakennusosat jäljellä, jolloin kulumisen on enää 0,5 % vuodessa.

määritellyn kulumisvauhdin pohjalta (=rakennuksen iän mukainen tekninen arvo ja kuntoluokka).

- c. Mikäli rakennukselle oli ilmoitettu peruskorjaus/perusparannus (Kentät PK 1 tai PK 2), niin rakennuksen ikää korjattiin tällä oletuksella. Tässä rakennukseen toteutetun investoinnin korjausaste oletettiin varsin korkeaksi (> 40 %), jolloin rakennus tämän investointivuoden kuntoluokka oletettiin 100 %.

Teknisen arvon laskennan lähtökohtana on siis rakennuksen kulumisen ja sen mallintaminen, sekä rakennuksen jakaminen kulumattomaan sekä kuluvaan osuuteen seuraavasti ja kuluvan osuuden laskeminen joko rakennuksen valmistumisvuodesta tai viimeisimmästä toteutetusta peruskorjaus/perusparannusvuodesta, joka oli ilmoitettu Lipas tietoihin.

$$\text{TeknA} = ((30 \% \times \text{JHA}) + (70 \times (\text{JHA} / 40 \text{ v.}) \times (40 \text{ v.} - (2019 - \text{rakennuksen ikä tai viimeisin pk vuosi})))$$

Osasta nyt lasketuista liikuntarakennuksista rakennuksen valmistumisvuosi sekä peruskorjaus/perusparannusvuosi puuttui, jolloin laskenta olettaa rakennuksen kuntoluokan automaattisesti 30 %, jolloin tekninen arvo on yllä olevan kaavan mukaan $30 \% \times$ jälleenhankinta-arvo. Jos rakennuksen kuntoluokka on 30 %, niin tällöin rakennuksen oletuskulumiseksi lasketaan 0,5 % jälleenhankinta-arvosta, jolloin kulumisen arvioidaan myös 30 % kuntoluokan rakennuksille. Tämän tiedon päivittäminen olisi edellyttänyt kuntakohtaista kyselyä rakennusten valmistumis- ja perusparannusvuosista, jotta laskennallinen arvo saattaisiin oikeammaksi. Nyt tehdyssä hankkeessa tämä ei ollut mahdollista, jolloin osasta kuntia ja liikuntarakennuksia nyt lasketut arvot eivät välttämättä kuvaa rakennuksen todellista fyysistä kuntoa ja sen pohjalta laskettavaa todellista korjausvelkaa ja välittömiä investointitarpeita.

3.3 RAPORTIN SISÄLTÖ

Tässä dokumentissa luvuissa yksi ja kaksi käsiteltiin ensin tuotettujen arvojen ja laskettavien tunnuslukujen sisältö ja käsitteet. Tämän jälkeen luvussa kolme kuvattiin lähtöaineiston tuottamista sekä rakennusten arvojen määrittystä. Seuraavassa luvussa neljä kuvataan lähtötietojen arvojen määrittelyn yhteenvedo nyt tuotetun laskennan keskeiset tulokset. Tässä omaisuuden tunnusluvut on laskettu koko aineiston tasolla, ikäluokittain eli rakennusten valmistumisvuoden perusteella, käyttötarkoituksittain ja sijainneittain eli maakunnittain. Edellä mainitussa luvussa on kuvattu kaikki lasketut omaisuuden tunnusluvut ja niiden pohjalta tehdyt taulukot sekä kuvat ja näiden jälkeen luvun viisi yhteenvedossa on tarkemmin analysoitu tuotettuja tunnuslukuja eri näkökulmista. Luvussa kuusi on vielä johtopäätös tehdystä tarkastelusta. Lopussa on vielä liitteenä muutamia keskeisiä tauluja aineistosta sekä tunnuslukujen laskennassa käytettyjä hintatekijöitä.

Tämän tarkastelun mukana tulee vielä erillinen MS Excel aineisto, jossa on rakennuskohtaiset tiedot kaikista nyt tarkastelluista rakennuksista. Edelleen tästä aineistosta löytyy kuntakohtainen yhteenvedo nyt lasketuista tunnusluvuista. Tämän tarkastelun on tehnyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi ja aineiston käsittelyyn sekä tarkastelun yhteenvedojen ja taulukoiden tekemiseen on osallistunut myös Tommi Isoniemi Trellum Consulting Oy:stä.

4. LIPAS AINEISTON RAKENNUSTEN ARVOT V. 2019

4.1 LIPAS ARVOTIETOJEN YHTEENVETO

Taulukko 1: Yhteenveto vuoden 2019 arvoista

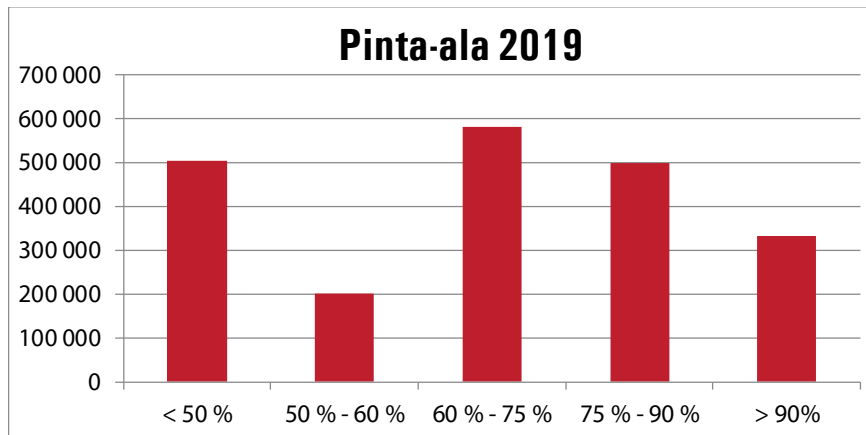
Trellum Arvotietojen yhteenveto 2019

Lkm	4 769	
Pinta-ala	2 117 897	€/m2
Jha	5 005 324 582	2 363
Tekn.arvo	3 314 203 634	1 565
Kuntoluokka	66,21 %	
Kuluminen €/v, €/m2/kk	79 062 648	3,11
Kulumen %/jha	1,58 %	
Kvelka 75%	681 017 744	322
Peruskorjaustarve <60% talot		
Tavoite 90%	839 432 682	396
Perusparannustarve <60 % talot		
Tavoite 120 %	1 352 271 880	638

Taulukko 2: Rakennusten Trellum kuntoprofiili 2019

Kunto	lkm	m2	m2/lkm	% -osuus	
				%/kpl	%/m2
< 50 %	1 500	503 087	335	31 %	24 %
50 % - 60 %	546	200 083	366	11 %	9 %
60 % - 75 %	1 207	582 216	482	25 %	27 %
75 % - 90 %	946	499 158	528	20 %	24 %
> 90 %	570	333 353	585	12 %	16 %
Yhteensä	4 769	2 117 897	444	100 %	100 %

Kuva 2: Rakennusten Trellum Kuntoprofiili pinta-ala kuntoluokittain v. 2019



Taulukko 3: Korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve v. 2019 kuntoluokittain

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain 2019

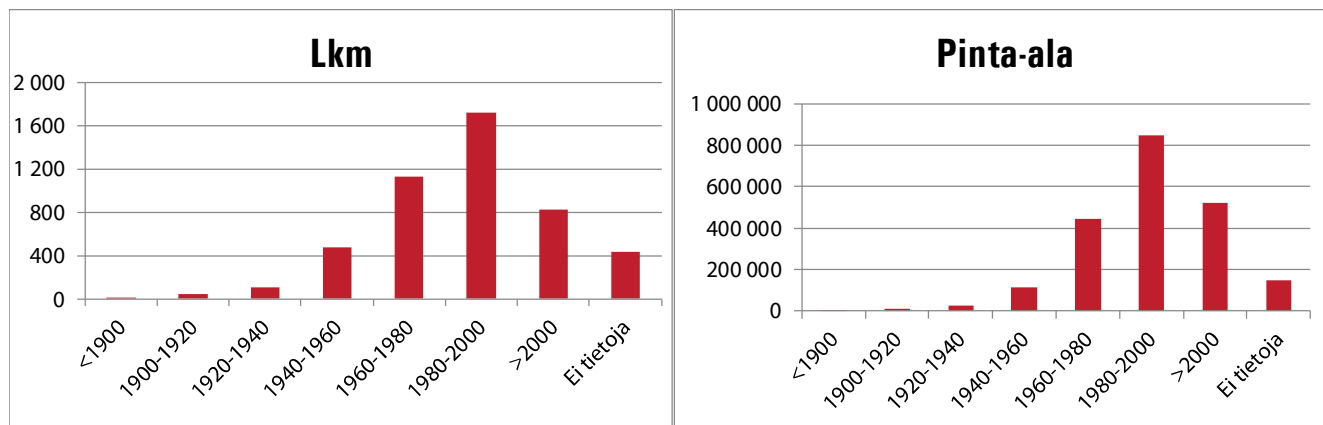
Kuntolka	m2	Kvelka	€/m2	Pptarve	€/m2	Pptarve	€/m2	Kvelka %	Pkt %	Ppt %
<50 %	503 087	491 179 635	976	675 585 512	1 343	1 044 397 265	2 076	72 %	80 %	77 %
50 % - 60 %	200 304	91 955 580	459	164 042 564	819	308 216 532	1 539	14 %	20 %	23 %
60 % - 75 %	582 216	98 004 661	168					14 %		
Yhteensä	1 285 607	681 139 876	530	839 628 075	653	1 352 613 797	1 052	100 %	100 %	100 %
Koko om.	2 117 897	681 139 876	322	839 628 075	396	1 352 613 797	639			

4.2 LIPAS AINEISTON ARVOT IKÄLUOKITTAIN

Taulukko 4: Rakennusten ikäprofiili (rakennusten lukumäärä ja pinta-ala ikäluokittain)

Trellum Ikäprofiili 2019				osuus	
Ikäkausi	lkm	m2	m2/lkm	%/kpl	%/m2
<1900	17	3 642	214	0 %	0 %
1900-1920	50	9 171	183	1 %	0 %
1920-1940	104	24 305	234	2 %	1 %
1940-1960	480	116 620	243	10 %	6 %
1960-1980	1 135	443 352	391	24 %	21 %
1980-2000	1 717	850 262	495	36 %	40 %
>2000	827	525 060	635	17 %	25 %
Ei tietoja	439	145 486	331	9 %	7 %
Yhteensä	4 769	2 117 897	444	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1984		

Kuva 3: Trellum Ikäprofiili v. 2019 lkm ja pinta-ala ikäluokittain (m²)



Taulukko 5: Korjausvelka ja perusparannustarve ikäluokittain

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofileittain 2019

Ikäkausi	m2	Kvelka	€/m2	Pptarve	€/m2	Pptarve	€/m2	Kvelka %	Pkt %	Ppt %
<1900	3 642	1 444 592	397	1 918 458	527	3 208 891	881	0 %	0 %	0 %
1900-1920	9 171	3 542 763	386	4 503 008	491	7 455 189	813	1 %	1 %	1 %
1920-1940	24 305	17 537 757	722	24 160 379	994	39 750 703	1 635	3 %	3 %	3 %
1940-1960	116 620	55 891 435	479	69 991 297	600	109 867 034	942	8 %	8 %	8 %
1960-1980	443 352	210 104 771	474	259 911 400	586	405 063 325	914	31 %	31 %	30 %
1980-2000	850 262	232 867 514	274	277 223 985	326	482 336 832	567	34 %	33 %	36 %
>2000	525 060	16 712 504	32	11 430 912	22	18 910 615	36	2 %	1 %	1 %
Ei tietoa	145 486	142 916 408	982	190 293 243	1 308	285 679 292	1 964	21 %	23 %	21 %
Yhteensä	2 117 897	681 017 744	322	839 432 682	396	1 352 271 880	638	100 %	100 %	100 %

Taulukko 6: Karkea kuntoprofiili ikäluokittain (lkm, m²)

Ikäprofiilin rakennusten lukumäärät ja pinta-alat kuntoluokittain 2019

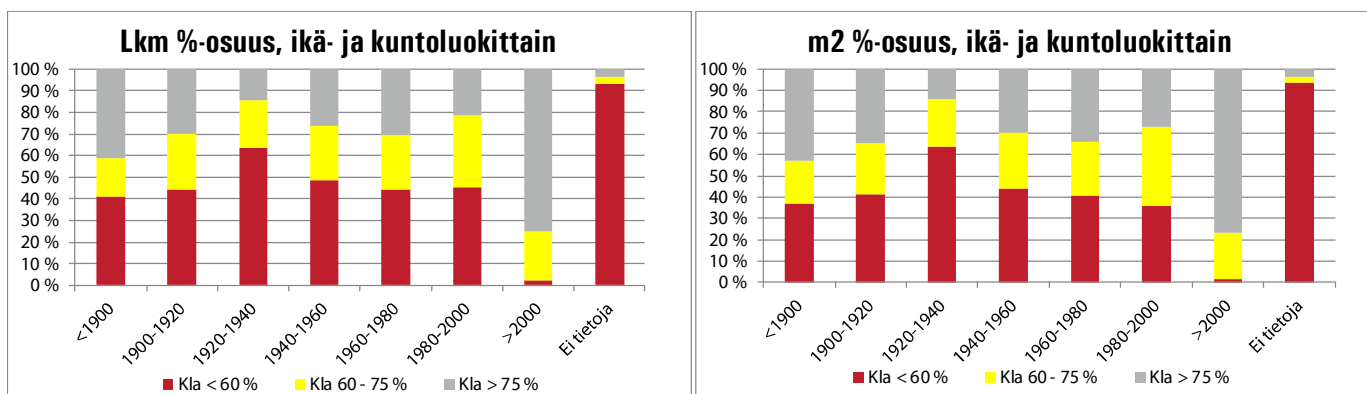
Ikäjaksa	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2
<1900	7	1 353	3	729	7	1 560	17	3 642
1900-1920	22	3 802	13	2 188	15	3 181	50	9 171
1920-1940	66	15 455	23	5 380	15	3 470	104	24 305
1940-1960	233	51 052	120	30 770	127	34 798	480	116 620
1960-1980	505	180 778	282	110 682	349	152 414	1 136	443 874
1980-2000	783	305 226	570	316 054	364	228 982	1 717	850 262
>2000	20	8 963	184	112 882	623	403 215	827	525 060
Ei tietoja	410	136 541	12	3 530	17	5 414	439	145 486
Yhteensä	2 046	703 170	1 207	582 216	1 517	833 033	4 770	2 118 419

Taulukko 7: Karkean kuntoprofiilin rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet ikäluokittain (%)

Ikäprofiilin suhteelliset rakennusten lukumäärä ja pinta-alaosuudet kuntoluokittain 2019

Ikäjaksa	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm %	m2 %	lkm %	m2 %	lkm %	m2 %	lkm %	m2 %
<1900	41 %	37 %	18 %	20 %	41 %	43 %	100 %	100 %
1900-1920	44 %	41 %	26 %	24 %	30 %	35 %	100 %	100 %
1920-1940	63 %	64 %	22 %	22 %	14 %	14 %	100 %	100 %
1940-1960	49 %	44 %	25 %	26 %	26 %	30 %	100 %	100 %
1960-1980	44 %	41 %	25 %	25 %	31 %	34 %	100 %	100 %
1980-2000	46 %	36 %	33 %	37 %	21 %	27 %	100 %	100 %
>2000	2 %	2 %	22 %	21 %	75 %	77 %	100 %	100 %
Ei tietoja	93 %	94 %	3 %	2 %	4 %	4 %	100 %	100 %
Yhteensä	43 %	33 %	25 %	27 %	32 %	39 %	100 %	100 %

Kuva 4: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet ikäluokittain (%)

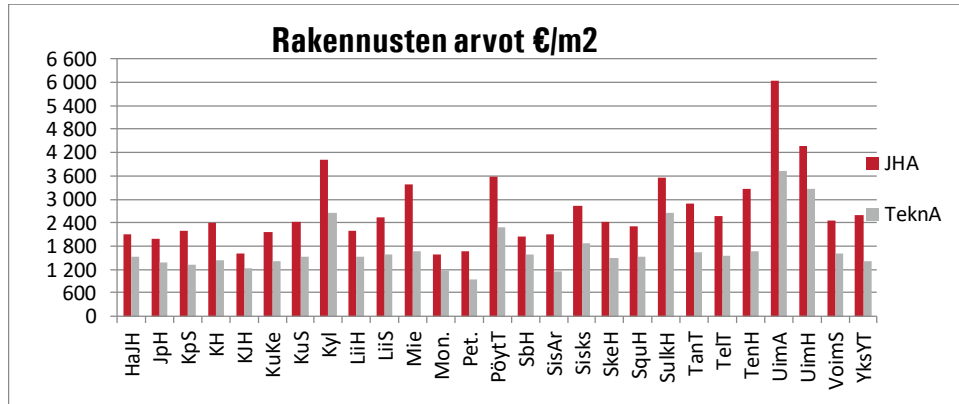


4.3 LIPAS AINEISTON ARVOT KÄYTTÖTARKOITUKSITTAIN

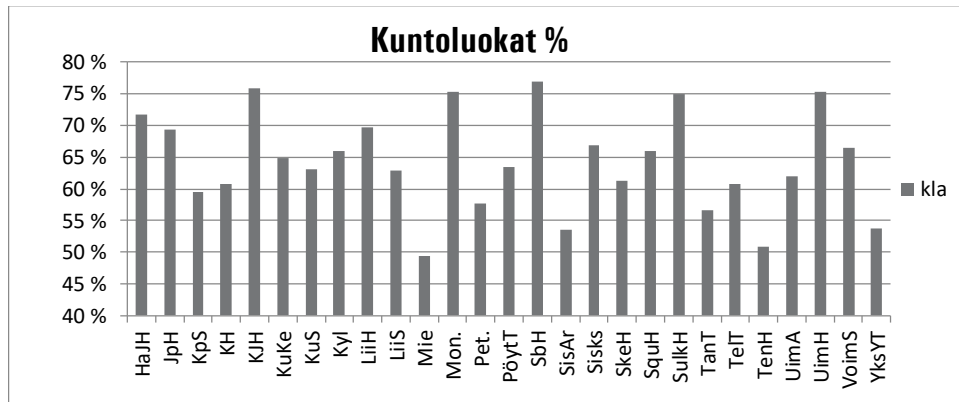
Taulukko 8: Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain

Arvotietojen yhteenveto käyttötarkoituksittain				Jälleenhankinta-arvo		Tekninen arvo		Korjausvelka		Peruskorjaustarve		Perusparannustarve		
Käyttötarkoitus	Lkm	m ²	% m ²	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²	
Harjoitusjäähalli	47	102 863	5 %	217 253 920	2 112	155 688 374	1 514	72 %	16 823 405	164	14 542 691	141	23 768 291	231
Jalkapallohalli	30	149 449	7 %	298 793 126	1 999	207 473 336	1 388	69 %	37 813 681	253	47 564 801	318	75 393 053	504
Kamppailulajien sali	166	32 287	2 %	71 171 423	2 204	42 322 334	1 311	59 %	12 804 006	397	15 794 183	489	25 337 678	785
Keilahalli	34	18 295	1 %	43 551 684	2 381	26 426 166	1 444	61 %	8 136 595	445	11 198 259	612	17 645 416	964
Kilpajäähalli	100	174 125	8 %	281 830 896	1 619	213 923 282	1 229	76 %	15 359 261	88	11 112 513	64	19 366 894	111
Kuntokeskus	2	760	0 %	1 641 600	2 160	1 064 988	1 401	65 %	371 412	489	494 532	651	740 772	975
Kuntosali	697	85 608	4 %	207 430 584	2 423	130 746 448	1 527	63 %	33 353 242	390	43 112 659	504	70 098 838	819
Kylpylä	4	1 619	0 %	6 508 380	4 020	4 291 149	2 650	66 %	768 503	475	715 037	442	1 424 165	880
Liikuntahalli	317	340 153	16 %	747 583 733	2 198	521 169 076	1 532	70 %	81 098 022	238	100 728 070	296	167 146 361	491
Liikuntasali	2 665	806 856	38 %	2 037 953 582	2 526	1 281 871 172	1 589	63 %	333 780 900	414	423 845 050	525	678 587 716	841
Miekkailutila	5	1 443	0 %	4 890 600	3 389	2 414 173	1 673	49 %	1 253 777	869	1 283 220	889	2 031 516	1 408
Monitoimihalli/areena	16	132 604	6 %	209 037 000	1 576	157 177 955	1 185	75 %	14 411 851	109	15 256 452	115	24 917 052	188
Petanque-halli	4	956	0 %	1 584 000	1 657	914 490	957	58 %	350 235	366	466 335	488	698 535	731
Pöytätennistila	50	7 673	0 %	27 418 880	3 573	17 379 597	2 265	63 %	4 162 827	543	4 729 539	616	7 761 339	1 012
Salibandyhalli	5	5 410	0 %	11 127 600	2 057	8 559 154	1 582	77 %	535 281	99	712 057	132	1 335 758	247
Sisäampumarata	73	28 755	1 %	60 891 870	2 118	32 612 815	1 134	54 %	14 095 182	490	18 900 726	657	30 892 641	1 074
Sisäkiipeilyseinä	46	3 647	0 %	10 268 850	2 816	6 865 440	1 882	67 %	1 398 774	384	1 678 086	460	2 577 726	707
Skeittihalli	9	9 740	0 %	23 591 700	2 422	14 435 363	1 482	61 %	3 999 922	411	4 796 607	492	7 523 067	772
Squash-halli	22	2 995	0 %	6 870 336	2 294	4 531 601	1 513	66 %	874 363	292	1 108 136	370	1 875 598	626
Sulkapallohalli	4	2 912	0 %	10 364 915	3 559	7 757 756	2 664	75 %	665 033	228	1 194 871	410	2 254 546	774
Tanssitila	96	14 616	1 %	42 320 522	2 895	23 974 980	1 640	57 %	8 871 232	607	11 590 892	793	18 478 789	1 264
Telinevoimistelutila	35	14 225	1 %	36 398 880	2 559	22 115 933	1 555	61 %	6 196 546	436	7 417 202	521	12 101 777	851
Tennishalli	15	29 450	1 %	96 479 180	3 276	49 096 949	1 667	51 %	25 856 046	878	33 926 694	1 152	51 285 066	1 741
Uima-allas	23	3 450	0 %	20 803 500	6 030	12 877 292	3 733	62 %	3 813 498	1 105	5 128 726	1 487	8 113 576	2 352
Uimahalli	159	84 068	4 %	366 111 380	4 355	275 472 713	3 277	75 %	19 899 594	237	17 163 062	204	29 820 482	355
Voimailusali	75	16 480	1 %	40 328 972	2 447	26 798 584	1 626	66 %	4 837 158	294	6 028 982	366	9 968 493	605
Yksittäinen yleisurheilun s	70	47 459	2 %	123 117 470	2 594	66 242 242	1 396	54 %	29 487 399	621	38 943 302	821	61 126 736	1 288
Yhteensä	4 769	2 117 897	100 %	5 005 324 582	2 363	3 314 203 634	1 565	66 %	681 017 744	322	839 432 682	396	1 352 271 880	638

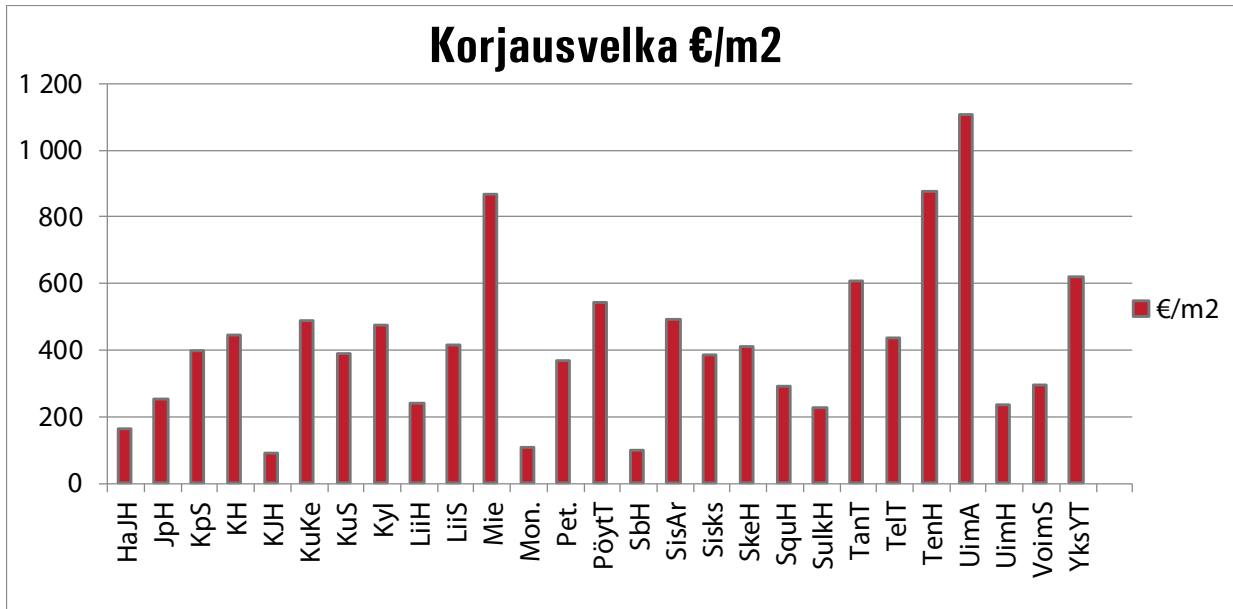
Kuva 5: Rakennusten arvojen neliohinnat käyttötarkoituksittain (€/m²)



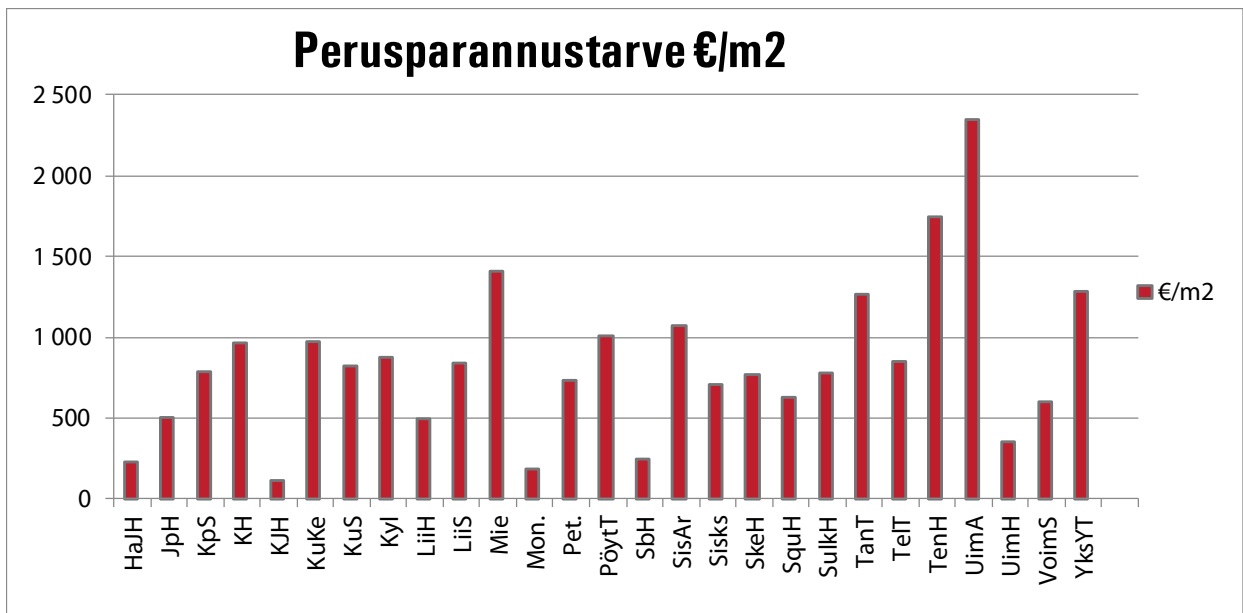
Kuva 6: Omaisuuden kuntoluokka käyttötarkoituksittain (%)



Kuva 7: Omaisuuden korjausvelan neliöhinta käyttötarkoituksittain (€/m², milj.€)



Kuva 8: Omaisuuden perusparannustarpeen neliöhinta käyttötarkoituksittain (€/m², milj.€)



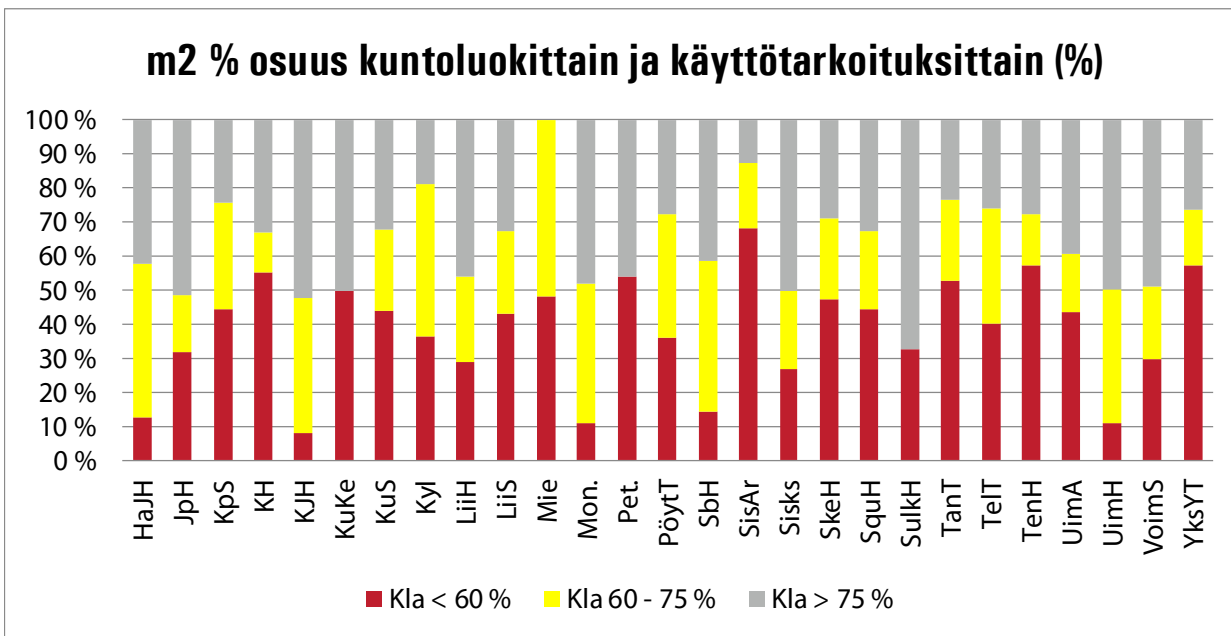
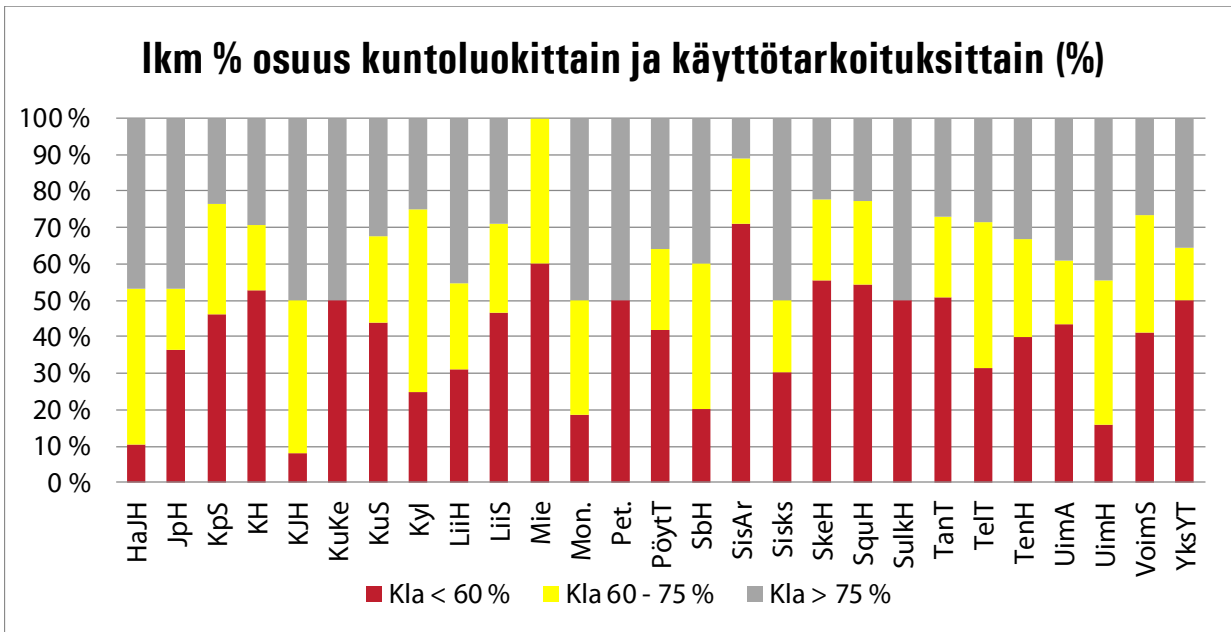
Taulukko 9: Karkea kuntoprofiili käyttötarkoituksittain (lkm, m²)

Käyttötarkoitus	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2
Harjoitusjäähalli	5	13 030	20	46 346	22	43 487	47	102 863
Jalkapallohalli	11	47 698	5	24 691	14	77 060	30	149 449
Kamppailulajien sali	77	14 308	50	10 105	39	7 874	166	32 287
Keilahalli	18	10 102	6	2 126	10	6 067	34	18 295
Kilpajäähalli	8	13 778	42	69 533	50	90 814	100	174 125
Kuntokeskus	1	380	0	0	1	380	2	760
Kuntosali	305	37 739	166	20 329	226	27 540	697	85 608
Kylpylä	1	588	2	725	1	306	4	1 619
Liikuntahalli	98	98 333	75	85 662	144	156 157	317	340 153
Liikuntasali	1 240	346 959	652	195 803	774	264 616	2 666	807 378
Miekkailutila	3	692	2	751	0	0	5	1 443
Monitoimihalli/areena	3	14 714	5	54 370	8	63 520	16	132 604
Petanque-halli	2	516	0	0	2	440	4	956
Pöytätennistila	21	2 775	11	2 773	18	2 125	50	7 673
Salibandyhalli	1	770	2	2 400	2	2 240	5	5 410
Sisäampumarata	52	19 623	13	5 442	8	3 690	73	28 755
Sisäkiipeilyseinä	14	973	9	840	23	1 834	46	3 647
Skeittihalli	5	4 590	2	2 350	2	2 800	9	9 740
Squash-halli	12	1 332	5	690	5	972	22	2 995
Sulkapallohalli	2	950	0	0	2	1 962	4	2 912
Tanssitila	49	7 713	21	3 502	26	3 402	96	14 616
Telinevoimistelutila	11	5 728	14	4 788	10	3 709	35	14 225
Tennishalli	6	16 928	4	4 328	5	8 194	15	29 450
Uima-allas	10	1 500	4	600	9	1 350	23	3 450
Uimahalli	25	9 279	63	32 829	71	41 960	159	84 068
Voimailusali	31	4 944	24	3 463	20	8 073	75	16 480
Yksittäinen yleisurheilun suorituspaikka	35	27 228	10	7 770	25	12 461	70	47 459
Yhteensä	2 046	703 170	1 207	582 216	1 517	833 033	4 770	2 118 419

Taulukko 10: Karkea kuntoprofiili käyttötarkoituksittain (%)

Käyttötarkoitus	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2
Harjoitusjäähalli	11 %	13 %	43 %	45 %	47 %	42 %	100 %	100 %
Jalkapallohalli	37 %	32 %	17 %	17 %	47 %	52 %	100 %	100 %
Kamppailulajien sali	46 %	44 %	30 %	31 %	23 %	24 %	100 %	100 %
Keilahalli	53 %	55 %	18 %	12 %	29 %	33 %	100 %	100 %
Kilpajäähalli	8 %	8 %	42 %	40 %	50 %	52 %	100 %	100 %
Kuntokeskus	50 %	50 %	0 %	0 %	50 %	50 %	100 %	100 %
Kuntosali	44 %	44 %	24 %	24 %	32 %	32 %	100 %	100 %
Kylpylä	25 %	36 %	50 %	45 %	25 %	19 %	100 %	100 %
Liikuntahalli	31 %	29 %	24 %	25 %	45 %	46 %	100 %	100 %
Liikuntasali	47 %	43 %	24 %	24 %	29 %	33 %	100 %	100 %
Miekkailutila	60 %	48 %	40 %	52 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Monitoimihalli/areena	19 %	11 %	31 %	41 %	50 %	48 %	100 %	100 %
Petanque-halli	50 %	54 %	0 %	0 %	50 %	46 %	100 %	100 %
Pöytätennistila	42 %	36 %	22 %	36 %	36 %	28 %	100 %	100 %
Salibandyhalli	20 %	14 %	40 %	44 %	40 %	41 %	100 %	100 %
Sisäampumarata	71 %	68 %	18 %	19 %	11 %	13 %	100 %	100 %
Sisäkiipeilyseinä	30 %	27 %	20 %	23 %	50 %	50 %	100 %	100 %
Skeittihalli	56 %	47 %	22 %	24 %	22 %	29 %	100 %	100 %
Squash-halli	55 %	44 %	23 %	23 %	23 %	32 %	100 %	100 %
Sulkapallohalli	50 %	33 %	0 %	0 %	50 %	67 %	100 %	100 %
Tanssitila	51 %	53 %	22 %	24 %	27 %	23 %	100 %	100 %
Telinevoimistelutila	31 %	40 %	40 %	34 %	29 %	26 %	100 %	100 %
Tennishalli	40 %	57 %	27 %	15 %	33 %	28 %	100 %	100 %
Uima-allas	43 %	43 %	17 %	17 %	39 %	39 %	100 %	100 %
Uimahalli	16 %	11 %	40 %	39 %	45 %	50 %	100 %	100 %
Voimailusali	41 %	30 %	32 %	21 %	27 %	49 %	100 %	100 %
Yksittäinen yleisurheilun suorituspaikka	50 %	57 %	14 %	16 %	36 %	26 %	100 %	100 %
Yhteensä	43 %	33 %	25 %	27 %	32 %	39 %	100 %	100 %

Kuva 9: Karkea kuntoprofiili käyttötarkoituksittain (lkm ja m²), suhteelliset osuudet

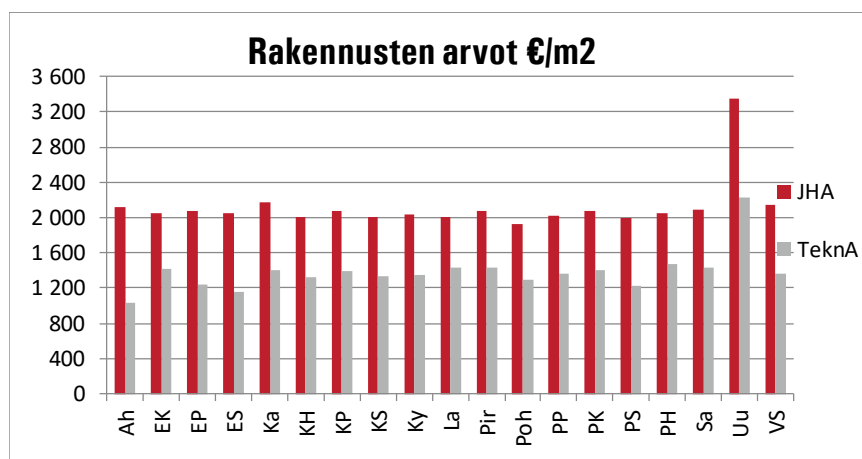


4.4 LIPAS AINEISTON ARVOT MAAKUNNITTAIN

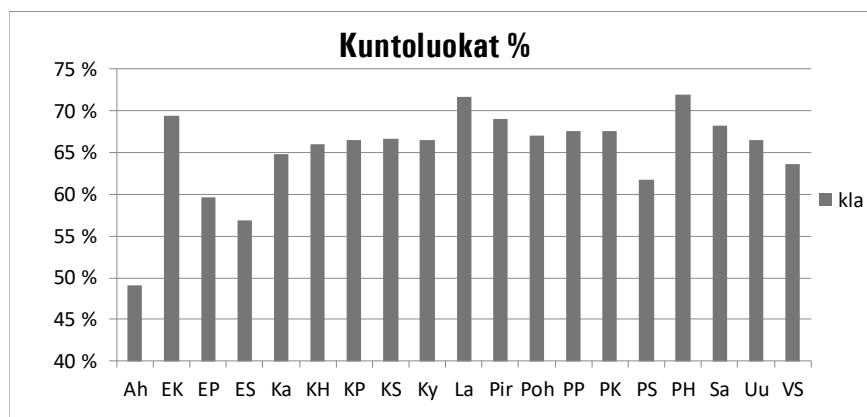
Taulukko 11: Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain

Käyttötarkoitus	Lkm	m ²	% m ²	Jälleenhankinta-arvo		Tekninen arvo		kla	Korjausvelka		Peruskorjaustarve		Perusparannustarve	
				€	€/m ²	€	€/m ²		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
Ahvenanmaa	24	12 779	1 %	27 102 260	2 121	13 285 402	1 040	49,0 %	7 297 262	571	9 530 276	746	14 959 574	1 171
Etelä-Karjala	99	42 501	2 %	86 975 518	2 046	60 416 644	1 422	69,5 %	11 101 020	261	14 144 931	333	22 997 932	541
Etelä-Pohjanmaa	239	93 405	4 %	193 871 528	2 076	115 718 570	1 239	59,7 %	37 533 377	402	49 846 080	534	79 085 159	847
Etelä-Savo	142	57 299	3 %	117 118 616	2 044	66 625 569	1 163	56,9 %	25 168 075	439	32 114 165	560	49 830 138	870
Kainuu	84	34 616	2 %	75 165 045	2 171	48 704 068	1 407	64,8 %	10 499 415	303	12 864 525	372	21 111 333	610
Kanta-Häme	139	63 247	3 %	127 119 551	2 010	83 947 898	1 327	66,0 %	17 591 920	278	21 959 885	347	34 457 426	545
Keski-Pohjanmaa	91	40 632	2 %	84 580 834	2 082	56 286 794	1 385	66,5 %	13 129 024	323	17 575 810	433	27 970 274	688
Keski-Suomi	273	146 570	7 %	293 362 964	2 002	195 571 764	1 334	66,7 %	38 718 393	264	46 962 709	320	75 461 223	515
Kymenlaakso	174	76 532	4 %	155 367 293	2 030	103 365 728	1 351	66,5 %	16 650 069	218	17 115 778	224	28 770 478	376
Lappi	181	79 381	4 %	158 871 485	2 001	113 882 476	1 435	71,7 %	16 562 611	209	19 126 111	241	31 224 932	393
Pirkanmaa	372	147 906	7 %	307 951 640	2 082	212 510 017	1 437	69,0 %	35 657 952	241	43 042 455	291	70 161 773	474
Pohjanmaa	211	115 519	5 %	223 094 196	1 931	149 540 981	1 295	67,0 %	30 207 320	261	35 737 934	309	56 446 695	489
Pohjois-Karjala	164	68 284	3 %	138 262 737	2 025	93 426 825	1 368	67,6 %	16 865 712	247	21 241 194	311	34 115 175	500
Pohjois-Pohjanmaa	420	175 945	8 %	364 681 074	2 073	246 629 347	1 402	67,6 %	45 669 316	260	55 318 015	314	89 488 432	509
Pohjois-Savo	236	113 185	5 %	225 184 514	1 990	139 201 719	1 230	61,8 %	36 137 945	319	45 834 341	405	73 195 906	647
Päijät-Häme	145	68 030	3 %	139 363 034	2 049	100 218 367	1 473	71,9 %	15 278 939	225	18 915 328	278	30 397 866	447
Satakunta	210	108 808	5 %	227 222 622	2 088	155 178 727	1 426	68,3 %	26 692 594	245	32 519 158	299	51 295 686	471
Uusimaa	1 172	514 239	24 %	1 718 921 370	3 343	1 142 798 053	2 222	66,5 %	230 598 761	448	281 738 357	548	455 771 246	886
Varsinais-Suomi	393	159 019	8 %	341 108 304	2 145	216 894 685	1 364	63,6 %	49 658 039	312	63 845 628	401	105 530 632	664
Yhteensä	4 769	2 117 897	100 %	5 005 324 582	2 363	3 314 203 634	1 565	66,2 %	681 017 744	322	839 432 682	396	1 352 271 880	638

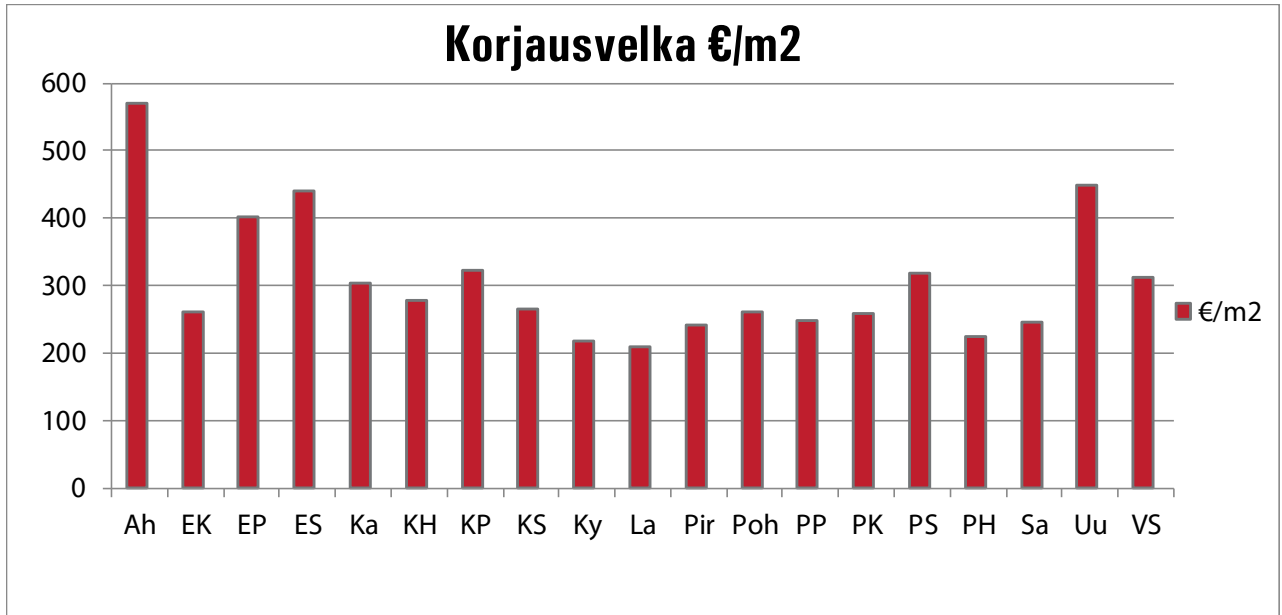
Kuva 10: Rakennusten arvojen neliöhinnat käyttötarkoituksittain (€/m²)



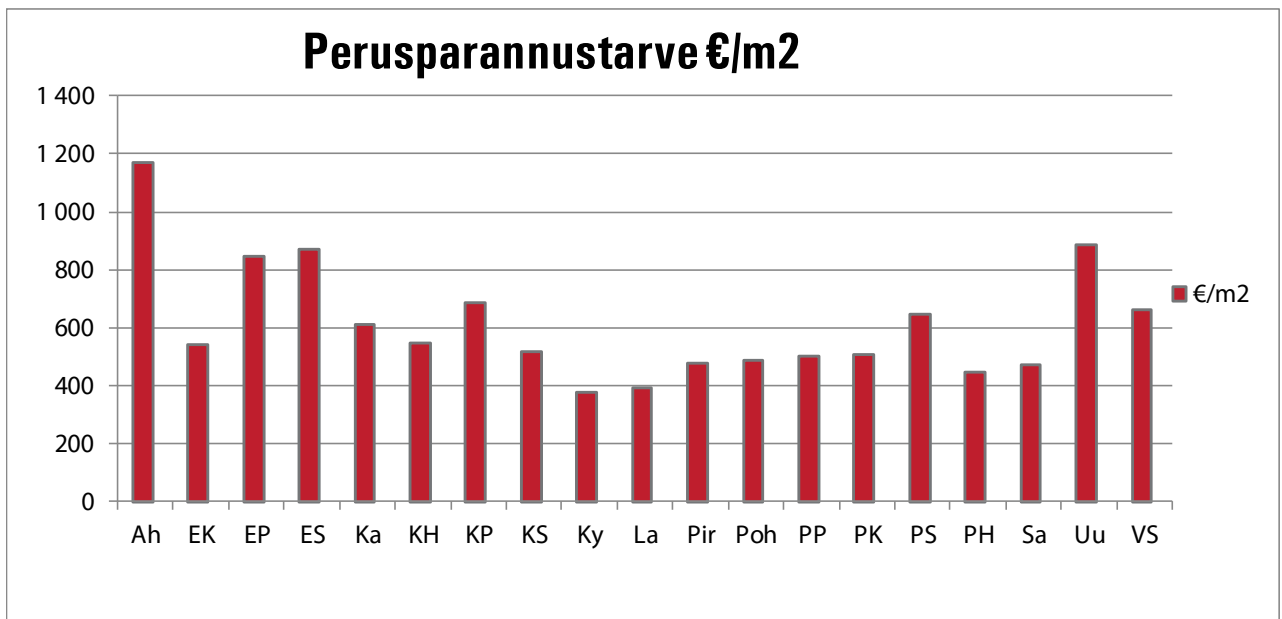
Kuva 11: Omaisuuden kuntoluokka käyttötarkoituksittain (%)



Kuva 12: Omaisuuden korjausvelan neliöhinta käyttötarkoituksittain (€/m², milj.€)



Kuva 13: Omaisuuden perusparannustarpeen neliöhinta käyttötarkoituksittain (€/m², milj.€)



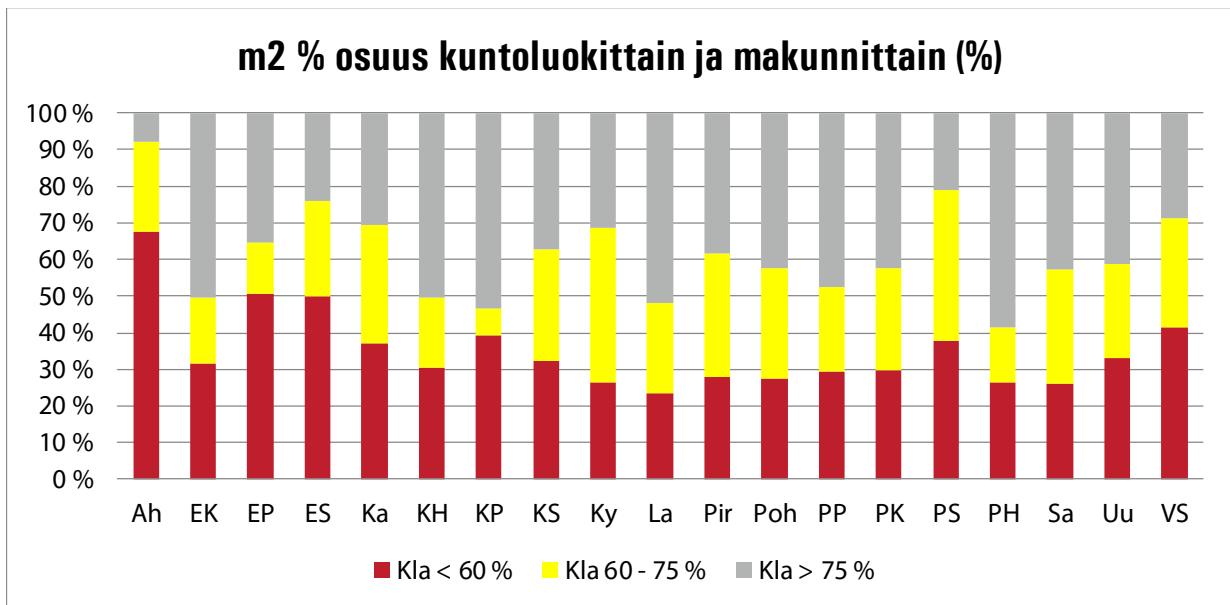
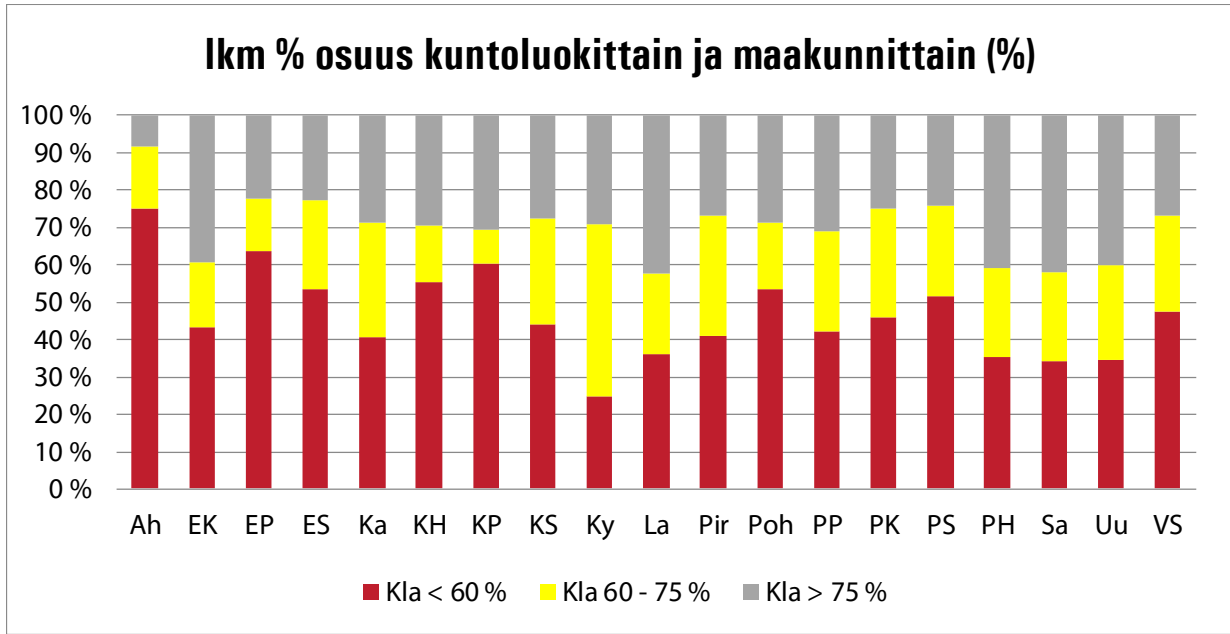
Taulukko 12: Karkea kuntoprofiili käyttötarkoituksittain (lkm, m²)

Käyttötarkoitus	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2
Ahvenanmaa	18	8 621	4	3 176	2	982	24	12 779
Etelä-Karjala	43	13 421	17	7 706	39	21 375	99	42 501
Etelä-Pohjanmaa	152	47 271	34	12 942	53	33 191	239	93 405
Etelä-Savo	76	28 693	34	14 898	32	13 708	142	57 299
Kainuu	34	12 890	26	11 111	24	10 616	84	34 616
Kanta-Häme	77	19 160	21	12 211	41	31 876	139	63 247
Keski-Pohjanmaa	55	15 959	8	2 989	28	21 684	91	40 632
Keski-Suomi	120	47 077	78	45 023	75	54 470	273	146 570
Kymenlaakso	43	20 327	80	32 144	51	24 061	174	76 532
Lappi	65	18 765	39	19 456	77	41 160	181	79 381
Pirkanmaa	152	41 172	120	50 328	100	56 407	372	147 906
Pohjanmaa	113	31 758	37	34 775	61	48 986	211	115 519
Pohjois-Karjala	69	20 114	44	15 761	51	32 410	164	68 284
Pohjois-Pohjanmaa	193	52 662	123	49 324	105	74 481	421	176 467
Pohjois-Savo	122	42 750	57	46 697	57	23 738	236	113 185
Päijät-Häme	51	17 858	35	10 429	59	39 743	145	68 030
Satakunta	72	28 408	50	33 936	88	46 465	210	108 808
Uusimaa	404	170 595	300	131 601	468	212 043	1 172	514 239
Varsinais-Suomi	187	65 671	100	47 711	106	45 637	393	159 019
Yhteensä	2 046	703 170	1 207	582 216	1 517	833 033	4 770	2 118 419

Taulukko 13: Karkea kuntoprofiili käyttötarkoituksittain (%)

Käyttötarkoitus	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2
Ahvenanmaa	75 %	67 %	17 %	25 %	8 %	8 %	100 %	100 %
Etelä-Karjala	43 %	32 %	17 %	18 %	39 %	50 %	100 %	100 %
Etelä-Pohjanmaa	64 %	51 %	14 %	14 %	22 %	36 %	100 %	100 %
Etelä-Savo	54 %	50 %	24 %	26 %	23 %	24 %	100 %	100 %
Kainuu	40 %	37 %	31 %	32 %	29 %	31 %	100 %	100 %
Kanta-Häme	55 %	30 %	15 %	19 %	29 %	50 %	100 %	100 %
Keski-Pohjanmaa	60 %	39 %	9 %	7 %	31 %	53 %	100 %	100 %
Keski-Suomi	44 %	32 %	29 %	31 %	27 %	37 %	100 %	100 %
Kymenlaakso	25 %	27 %	46 %	42 %	29 %	31 %	100 %	100 %
Lappi	36 %	24 %	22 %	25 %	43 %	52 %	100 %	100 %
Pirkanmaa	41 %	28 %	32 %	34 %	27 %	38 %	100 %	100 %
Pohjanmaa	54 %	27 %	18 %	30 %	29 %	42 %	100 %	100 %
Pohjois-Karjala	42 %	29 %	27 %	23 %	31 %	47 %	100 %	100 %
Pohjois-Pohjanmaa	46 %	30 %	29 %	28 %	25 %	42 %	100 %	100 %
Pohjois-Savo	52 %	38 %	24 %	41 %	24 %	21 %	100 %	100 %
Päijät-Häme	35 %	26 %	24 %	15 %	41 %	58 %	100 %	100 %
Satakunta	34 %	26 %	24 %	31 %	42 %	43 %	100 %	100 %
Uusimaa	34 %	33 %	26 %	26 %	40 %	41 %	100 %	100 %
Varsinais-Suomi	48 %	41 %	25 %	30 %	27 %	29 %	100 %	100 %
Yhteensä	43 %	33 %	25 %	27 %	32 %	39 %	100 %	100 %

Kuva 14: Karkea kuntoprofili käyttötarkoituksittain (lkm ja m²), suhteelliset osuudet



5. YHTEENVETO

Yleistä

Trellum Consulting Oy on määritellyt Lipas palvelusta saatujen kuntien ja kuntayhtymien omistamien liikuntatilojen jälleenhankinta- ja tekniset arvot sekä laskenut näiden pohjalta korjausvelat sekä karkeat investointitarpeet. Nyt tehdyssä arvonmäärittelyssä on hyödynnetty Trellum Consulting Oy:n kunnille tehtyjä vastaavia selvityksiä, joiden pohjalta Lipas aineistoa täydennettiin. Lähtökohta Trellumin aineistolle on kuvata koko rakennuksen arvioitua rakentamiskustannusta, kun Lipas palvelun tiedot koskevat pelkästään liikuntatiloja. Tästä huolimatta rakennuskohtaisen Trellum aineiston pohjalta tuotettiin hinnoittelumalli, jolla kaikille tarkasteltaville liikuntatiloille saatiin määriteltyä jälleenhankinta-arvot.

Jälleenhankinta-arvon määrittely tehtiin neliöhintapohjaisena käyttötarkoituksittain sekä Uusimaa jaettiin vielä kolmeen sijaintiin loppujen maakuntien muodostaessa yhden hinnoittelalueen. Rakennusten tekninen arvo ja kuntoluokka muodostettiin osin Trellum rakennuskohtaisten aineistojen pohjalta ja niistä, mistä Trellum aineisto puuttui, laskennallisen kulumisen pohjalta. Näissä liikuntatiloissa kulumisen lähtökohtana käytettiin joko rakennuksen valmistumisvuotta tai viimeisintä peruskorjaus/perusparannusvuotta. Tämän pohjalta näillekin rakennuksille saatiin muodostettua laskennalliset arvot ja kuntoluokat omaisuuden tunnuslukujen laskentaa varten, jotka ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve.

Osasta Lipas aineiston rakennuksia puuttui myös valmistumisvuosi sekä liikuntapaikan pinta-ala. Nämä tiedot täydennettiin laskemalla keskimääräinen käyttötarkoituksellinen liikuntatilan pinta-ala, jolloin niillekin liikuntatiloille, joista pinta-ala puuttui, se saatiin määriteltyä. Edelleen osasta puuttui valmistumisvuosi, jolloin valmistumisvuotena käytettiin peruskorjaus/perusparannusvuosi tietoa, jos se oli olemassa. Ne, joista valmistumisvuosi sekä peruskorjaus/perusparannusvuosi puuttui, kuntoluokaksi muodostui 30 %, kun kulumisen aloitusajankohtaa ei näissä pystytty määrittelemään. Mikäli rakennus on edelleen olemassa ja se on ilmoitettu Lipas-järjestelmään, rakennuksen kuntoluokaksi oletetaan 30 %, mikäli siihen ei löydy peruskorjaus/perusparannuksen ajankohtaa viimeisiltä 40 vuodelta.

Arvotietojen yhteenveto

Lähtötietojen pohjalta aineisto muodostui 4 769 liikuntatilasta, joiden pinta-ala oli yhteensä 2,11 miljoonaa neliometriä. Liikuntatilojen jälleenhankinta-arvo vuoden 2019 lopussa on noin viisi miljardia euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 2 363 €/m². Liikuntatilojen tekninen arvo puolestaan noin 3,3 miljardia euroa eli 1 565 €/m². Arvioitujen tilojen keskimääräinen kuntoluokka on 66,21 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä. Korjausvelkaa kuntoluokan 75 % tavoitetasoon on noin 681 miljoonaa euroa eli 322 €/m² ja välittömät investointitarpeet nykyiseen varustelutasoon tuotettuna (Kla tavoite 90 %) on noin 839 miljoonaa ja toiminnalliset muutokset huomioiden (Kla tavoite 120 % käyttötarkoitukseltaan uusi vastaava rakennus) noin 1,35 miljardia euroa. Nyt laskettujen arvotietojen pohjalta korjausvelka ja perusparannustarve ovat verraten korkeita, kun Suomen suurten kaupunkien keskimääräinen korjausvelan neliöhinta on noin 150 – 200 €/m² ja perusparannustarve vastaavasti 200 – 300 €/m².

Tarkastellut liikuntatilat ovat kuntoluokittain jakautuneet varsin epätasaisesti. Kuntoluokataan alle 50 % tiloja on aineiston liikuntapaikoista vajaa kolmannes eli kaikista kuntoluokista eniten ja pinta-alasta taas noin neljännes eli kuntoluokista toiseksi eniten. Näin suureen heikkouksien liikuntapaikkojen määrään vaikuttaa se, että aineistosta todennäköisesti puuttuu melko paljon peruskorjaus/perusparannusvuosi tietoja, jolloin laskennallista kulumista ei voida korjata tällä tiedolla. Todennäköisesti huonokuntoisten liikuntapaikkojen osuus ei todellisuudessa ole näin suuri, kuin mitä aineistosta voisi tulkita, vaan kysymys on todennäköisesti vain näiden rakennusten aineistopuutteista, joka olisi edellyttänyt kunkohtaista kyselyä aineiston täydentämiseksi. Nyt tätä tietoa ei pystytty korjaamaan, mikä näkyy varsin selvästi huonokuntoisten rakennusten suurena määränä ja pinta-alaosuutena.

Muutoin kuntoprofiilista näkyy, että välttäväkuntoisia liikuntatilojen pinta-ala osuus on 9 %, jolloin kaikkien investointitarpeessa olevien liikuntapaikkojen (Kla < 60 %) pinta-alaosuus on noin kolmannes koko aineistosta eli reilut 700 000 neliometriä. ja näiden korjaaminen nykyiseen varustelutasoon eli peruskorjaustarve on noin 681 miljoonaa (n. 1 200 €/m²) ja toiminnalliset muutokset huomioonottava perusparannustarve 1,35 miljardia euroa (n. 1 900 €/m²). Tyydyttäväkuntoisten liikuntatilojen pinta-alaosuus on koko aineiston suurin ollen 27 % kaikista liikuntatilojen pinta-alasta. Näissä tyydyttäväkuntoisissa liikuntatiloissa on kunnossapitokorjaustarpeita ja varsinaiseen investointitarpeeseen nämä tilat kuluvat noin 3 – 15 vuodessa. Kunnossapitokorjauksilla investointitarpeen ajankohtaan voidaan jonkin verran pidentää, mutta keskimäärin tyydyttäväkuntoisissa liikuntatiloissa investoinnit tulevat ajankohitaiseksi em. aikavälillä. Hyväkuntoisia liikuntatiloja aineiston pinta-alasta on vajaa neljännes ja uutta vastaavassa kunnossa noin 16 % kaikista liikuntatilojen pinta-alasta.

Ikärakenne

Ikärakenteeltaan liikuntatilat ovat painottuneet v. 1980 – 2000 valmistuneisiin rakennuksiin, jolloin on valmistunut reilu kolmannes tiloista ja 40 % pinta-alasta. Huomiota herättää, että ennen vuotta 1940 liikuntatiloja on valmistunut ainoastaan 171 rakennukseen, joka vastaa noin 4 % kaikista liikuntatiloista ja näiden pinta-ala on noin 37 000 m² vastaten noin 2 % pinta-alasta. Tämän em. vuosikymmenen jälkeen liikuntapaikkojen määrä ja pinta-ala ovat lähteneet voimakkaaseen kasvuun, joskin 1940 – 1960 lukumäärä ja pinta-alat olivat vielä varsin maltillisia koko aineistosta eli 10 % lukumäärästä ja 6 % pinta-alasta. Tätä seuraavana vuosikymmenenä 1960 – 1980 valmistui pinta-alaa lähes neljä kertaa aiempaa kahta vuosikymmentä enemmän eli yhteensä 443 000 m². Tämän jälkeen 1980 – 2000 vuosina valmistui pinta-alaa taas lähes kaksi kertaa edellistä kahta vuosikymmentä enemmän eli yhteensä noin 850 000 m². Kuluvalla vuosituhanella liikuntatiloja on toiseksi valmistunut noin 525 000 m², jolloin volyyymi ei aivan ole yhtä suuri kuin tätä edeltävillä kahdella vuosikymmenellä.

Ikäluokittain tarkastellen absoluuttisesti eniten korjausvelkaa on 1980 – 2000 välillä valmistuneissa liikuntatiloissa, joissa korjausvelkaa on kaikkiaan 233 miljoonaa euroa eli 34 % tarkastellun aineiston korjausvelasta. Seuraavaksi suurin korjausvelka on vuosien 1960 - 1980 välillä rakennetuissa rakennuksissa sen ollessa noin 210 miljoonaa euroa edustaen vajaata kolmannesta koko korjausvelan määrästä. Absoluuttisen suurin peruskorjaus ja perusparannustarve on niin ikään ikäluokassa 1980-2000. Tässä ikäluokassa peruskorjaustarve on noin 277 miljoonaa ja perusparannustarve 482 miljoonaa euroa. Tämän jälkeen tulee niin ikään korjausvelaltaan toiseksi suurin ikäluokka 1960 – 2000 valmistuneet liikuntatilat, jossa peruskorjaustarvetta on 260 miljoonaa ja perusparannustarvetta noin 406 miljoonaa euroa. Peruskorjaustarpeessa liikuntatila korjataan alkuperäiseen varustelutasoon ilman toiminnallisia muutoksia ja perusparannustarpeessa liikuntatila korjataan taas täysin uuden vastaavan liikuntatilan mukaiseen kuntoon ja varustukseen, jolloin investointitarpeessa huomioidaan myös toiminnalliset muutoksen mm. talotekniikan ja muun varustuksen ajanmukaistaminen.

Suhteellisesti heikoimmassa kunnossa ovat vuosina 1920 – 1940 valmistuneet rakennukset, jossa korjausvelan ja välittömän investointitarpeen neliöhinnat ovat korkeimmat. Tämän ikäluokan rakennuksissa korjausvelan neliöhinta on 722 €/m² ja välittömän investointitarpeen, investoinnin tavoitetason mukaan, noin 990 – 1650 €/m². Kun tämän ikäluokan rakennuksia tarkastellessa karkeasti kuntoluokittain, niin ikäluokan rakennusten pinta-alasta 64 % on välittömässä investointitarpeessa (Kla < 60 %), tyydyttäväkuntoisia on 22 % (Kla 60 – 75 %) ja loput eli 14 % on kunnoltaan hyväkuntoisia (Kla > 75 %). Huomioitavaa on, että valmistusvuosi puuttuu 439 liikuntatilasta, joiden pinta-ala oli noin 145 000 m². Näiden rakennusten pinta-alasta investointitarpeessa oleva pinta-ala on 94 % (Kla < 60 %), tyydyttäväkuntoisia 2 % (Kla 60 – 75 %) ja hyväkuntoisia 4 % (Kla > 75 %). Näistä puuttuu siis valmistusvuosi ja valtaosasta näistä ei myöskään ollut tietoa peruskorjaus/parannusvuodesta, jolloin nyt käytetyllä kulumismallilla näiden rakennusten kuntoluokka on käytännössä 30 %. Näistä rakennuksista, joista valmistusvuotta ei ollut tiedossa 29 rakennuksesta oli kuitenkin tieto peruskorjauksesta/perusparannuksesta, jolloin näiden osalta kuntoluokkatieto saatiin korjattua paremmin todellisuutta vastaavaksi. Lopuista Ei tietoa – kohteiden valmistusvuodesta 410 liikuntatilan kuntoluokka on siis 30 %.

Kun taas muita ikäluokkia tarkastellaan kuntoluokittain, niin lukumäärältään ja pinta-alaltaan suurimmassa ikäluokissa (1980 – 2000) välittömässä investointitarpeessa olevan pinta-ala osuus on 36 % (Kla < 60 %), tyydyttäväkuntoisia 37 % (Kla 60 – 75 %) ja hyväkuntoisia loput 27 % (Kla > 75 %). Vaikka suhteellisesti tämä investointitarpeessa oleva pinta-alaosuus on ikäluokittain tarkastellen toiseksi alhaisin, niin ikäluokittain tarkastellen suurin pinta-ala (n. 850 000 m²) nostaa investointitarpeessa olevan pinta-alan absoluuttisesti suurimmaksi (305 000 m²), jolloin noin 43 % koko investointitarpeesta olevasta pinta-alasta on valmistunut näiden kahden vuosikymmenen aikana. Seuraavaksi suurin investointitarpeessa oleva pinta-ala on ikäluokan 1960 – 1980 noin 181 000 neliötä, joka on siis 124 000 neliötä 1980 – 2000 ikäluokkaa alhaisempi. Tämän suhteellinen osuus koko ikäluokan 1960 - 1980 pinta-alasta on 41 %, kun 1980 – 2000 vastaava osuus oli siis 36%:

Käyttötarkoitukset

Tarkastelua varten liikuntatilat jaettiin vielä 27 eri käyttötarkoitukseen tilan nykyisen käytön mukaan. Tämä luokitus oli Lipas tiedoissa valmiina, jolloin nyt tehdyt tulokset tuotettiin myös tällä jaolla. Näin tarkastellen suurin osa pinta-alasta on liikuntasaleja, joihin kuuluu mm. koulujen liikuntasalit. Näiden kaikkien liikuntasalien osuus koko aineiston pinta-alasta on 38 %, kun seuraavaksi suurimman eli liikuntahallien osuus on 16 %. Tämän jälkeen kolmanneksi eniten pinta-alaa on kilpajäähalleissa (8 %), neljänneksi jalkapallohalleissa (7%) ja viidenneksi vielä yli 100 000 neliöllä harjoitusjäähalleissa (5 %). Huomattavaa on, että nyt tarkasteltu pinta-ala koskee ainoastaan liikuntapaikan pinta-alaa ei koko rakennusta. Tässä käyttötarkoitustarkastelussa mm. uimahallit, joiden pinta-alaosuus on 4 % kaikkien liikuntapaikkojen pinta-alasta, Lipas tietojen pinta-ala ei koske koko uimahallirakennusta, vaan ainoastaan uima-allasosastoa ja mm. monessa uimahallissa kuntosalit oli erotettu omiksi liikuntatiloikseen. Näitä uimahalleista erotettuja ja muita kuntosaleja oli lukumääräisesti toiseksi eniten (687 kpl) liikuntasalien jälkeen (2 665 kpl). Kuntosalien pinta-alaosuus koko aineistossa oli uimahallien luokkaa ollen noin 4 % koko aineiston pinta-alasta. Pienien aineistomäärä oli kuntokeskus- käyttötarkoituksesta, joita oli ainoastaan kaksi kappaletta ja näiden pinta-ala 760 m². Muutoinkin alle 10 000 m² käyttötarkoituksia, jolloin pinta-alan prosenttiosuus pyöristyy 0 %:n, oli 27 käyttötarkoituksesta kaikkiaan 11. Näitä olisi voinut tässä tarkastelussa yhdistää suuremmiksi, mutta nyt kun luokittelu oli aineistossa valmiina, niin tarkastelu tehtiin suoraan tämän olemassa olevan ja valmiin luokituksen pohjalta.

Jälleenhankinta-arvon neliöhinnoiltaan kalleimmat rakennukset ovat uima-allas tilat 6 030 €/m² neliöhinnalla ja tämän jälkeen uimahallit 4 355 €/m² ja kolmanneksi jälkeen kylpylät 4 020 €/m². Edullisimmat tilat taas ovat monitoimiareenat/hallit, joiden keskimääräinen jälleenhankinta-arvon neliöhinta taas on 1 576 €/m². Huomioitavaa on, että monitoimihalleja/areenoita oli ainoastaan 16 kappaletta, mutta näiden pinta-ala oli 132 604 m², joten tämän käyttötarkoituksen liikuntatilat ovat keskimääräiseltä pinta-alaltaan kaikkein suurimpia liikuntatiloja. Alle 2 000 euron neliöhinnan käyttötarkoituksista menevät myös kilpajäähallit (1 619 €/m²), Petanque hallit (1 657 €/m²) ja jalkapallohallit (1 999 €/m²).

Käyttötarkoituksiltaan parhaimmassa kunnossa näyttävät olevan kilpajäähallit, joiden keskimääräinen kuntoluokka on 76 %, korjausvelan neliöhinta on 88 €/m², peruskorjaustarpeen 64 €/m² ja perusparannustarpeen 111 €/m². Kilpajäähallien pinta-alasta välittömässä investointitarpeessa on ainoastaan 8 % (Kla < 60 %), tyydyttäväkuntoisia 40 % (Kla 60 – 75 %) eli hyväkuntoisia (Kla > 75 %) yli puolet koko tämän käyttötarkoituksen pinta-alasta. Kilpajäähalleja parempi keskimääräinen kuntoluokka oli Salibandyhalleissa ollen 77 %, mutta tässä käyttötarkoituksessa korjausvelan neliöhinta on kilpajäähalleja korkeampi ollen 99 €/m² ja perusparannustarpeen 132 €/m². Tässä käyttötarkoituksessa investointitarpeessa oleva pinta-alaosuus on myös kilpajäähalleja suurempi ollen 14 %. Tyydyttäväkuntoisia salibandyhalleja on 44 % ja hyväkuntoisia 41 % koko käyttötarkoituksen pinta-alasta.

Käyttötarkoituksiltaan, eri tunnuslukujen valossa, heikoimmassa kunnossa taas ovat uima-allas tilat. Uima-allas tilojen keskimääräinen kuntoluokka on 62 %, korjausvelan neliöhinta 1 105 €/m², peruskorjaustarpeen 1 487 €/m² ja perusparannustarpeen 2 352 €/m². Näitä uima-allastiloja on kaikkiaan 23 kappaletta ja näiden pinta-ala on 3 450 m², joten nämä ovat keskimäärin varsin pieniä liikuntatiloja ja niiden osuus koko aineistossa on varsin pieni. Näiden uima-allastilojen pinta-alasta välittömässä investointitarpeessa on 43 % tyydyttäväkuntoisia

17 % ja loput 39 % on hyväkuntoisia. Tätäkin heikompi kuntoluokka on Miekkautiloissa 47 %, joita on ainoastaan viisi kappaletta ja näiden pinta-ala 1 443 m². Keskimääräiseltä kuntoluokaltaan alle 60 % menee miekkailutilojen lisäksi tennishallit (51 %), yksittäiset urheilun suorituspaikat (54 %), sisäämpumaradat (54 %), tanssitilat (57 %), petanque hallit (58 %) sekä kampsailulajien salit (59 %):

Absoluuttisesti eniten veloitteita on liikuntasaleissa, joissa korjausvelkaa on noin 334 miljoonaa, peruskorjaustarvetta 424 miljoonaa ja perusparannustarve 679 miljoonaa euroa. Liikuntasalien pinta-alasta 43 % on välittömässä investointitarpeessa, mikä noin 807 000 neliön pinta-alassa tarkoittaa 347 000 m². Tämän käyttötarkoituksen pinta-alavolyymi edustaa yksistään jo noin puolta koko tarkasteltavan aineiston investointitarpeessa olevasta pinta-alasta. Liikuntasalien pinta-alasta noin neljännes on tyydyttäväkuntoisia ja loput kolmannes hyväkuntoisia.

Maakunnat

Ikäluokan ja käyttötarkoituksen lisäksi nyt tarkastellut liikuntatilat jaettiin vielä 19 maakuntaan. Näin tarkastellen suurin osa pinta-alasta on Uudellamaalla, jonka osuus liikuntailojen kokonaispinta-alasta on noin neljännes (514 000 m²). Seuraavaksi tulevat Pohjois-Pohjanmaa (8 %, 176 000 m²), Varsinais-Suomi (8 %, 159 000 m²) ja neljänneksi Pirkanmaa (7 %, 148 000 m²). Pirkanmaan kanssa lähes yhtä suurella osuudella on myös Keski-Suomi (7 %, 146 500 m²), jonka pinta-ala on ainoastaan vajaat 1 500 neliötä Pirkanmaata pienempi. Yli 100 000 neliön pinta-ala maakunnista on lisäksi Pohjanmaalla (5 %, 115 500 m²), Pohjois-Savossa (5 %, 113 000 m²) ja Satakunnassa (5 %, 109 000 m²). Maakunnittain tarkastellen pienin liikuntatilojen pinta-ala puolestaan on Ahvenanmaalla, jossa pinta-alaa on yhteensä vajaat 13 000 m² tämän edustaessa noin prosenttia koko liikuntatila-aineiston pinta-alasta.

Keskimääräisellä kuntoluokalla mitaten parhaimmassa kunnossa on Päijät-Hämeen liikuntatilat (71,9 %) ja lähes samaan keskimääräiseen kuntoluokkaan pääsee myös Lappi (71,7 %). Näissä kahdessa maakunnassa keskimääräinen kuntoluokka ylittää 70 %, kun 14 maakunnan keskimääräinen kuntoluokka jää 60 % - 70 % väliin ja kolmessa maakunnassa kuntoluokka on alle 60 %. Heikoin keskimääräinen kuntoluokka on Ahvenanmaalla (49 %), joka ainoana Maakuntana alittaa 50 % keskimääräisen kuntoluokan. Ahvenanmaan kohteista oli ilmoitettu ainoastaan liikuntatilan valmistumisvuosi, jolloin peruskorjaus/parannustietoa aineistossa ei ollut. Rakennusten kulumisen pohjalta laskettua laskennallista kulumista ei voitu siis korjata peruskorjaus/parannustiedolla, vaan rakennusten kulumisen ja kuntoluokka on arvioitu valmistumishetkestä vuoden 2019 lopun tilanteeseen. Todellisuudessa tilanne ei Ahvenanmaalla välttämättä ole näin huono kuin tunnusluvut antavat olettaa, mutta yksittäisten rakennusten kuntoluokan tarkistaminen kyselyiden ja mahdollisten katselmointien avulla ei tässä hankkeessa ollut mahdollista. Luotettavamman tiedon saaminen olisi edellyttänyt siis tietojen täydennystä kyselyiden ja muiden menetelmien kautta, mutta ajallisesti sekä taloudellisesti tämä ei ollut mahdollista tässä hankkeessa. Keskimääräinen kuntoluokka oli alle 60 %, Ahvenanmaan lisäksi, myös Etelä-Savossa (56,9 %) sekä Etelä-Pohjanmaalla (59,7 %).

Eri tunnuslukujen valossa parhaimmassa kunnossa näyttävät olevan Lapin liikuntatilat. Kuntoluokka oli maakuntien toiseksi korkein (71,7 %), mutta korjausvelan (209 € m²), peruskorjaustarpeen (241 € m²) ja perusparannustarpeen (393 € m²) olivat niin ikään toiseksi alhaisimmat Kymenlaakson jälkeen, jossa tosin keskimääräinen kuntoluokka oli Lappia selvästi heikompi ollen 66,5 %. Lapin liikuntatiloista välittömässä investointitarpeessa (Kla < 60 %) on noin neljäsosa, tyydyttäväkuntoisia (Kla 60 – 75 %) niin ikään neljäsosa ja loput eli yli puolet pinta-alasta ovat hyväkuntoisia (Kla > 75 %). Kymenlaaksossa vastaavat osuudet ovat investointitarpeessa 27 %, tyydyttäväkuntoisia 42 % ja hyväkuntoisia loput 31 % alueen liikuntatilojen pinta-alasta. Kymenlaakson Lappia suurempi heikko- ja tyydyttäväkuntoisten rakennusten osuus laskee kuntoluokan 66,5 %, mutta ilmeisesti investointitarpeessa olevien rakennusten jälleenhankinta-arvon neliöhinta on Kymenlaaksossa Lappia matalampi, kun keskimääräisen kuntoluokan mataluudesta huolimatta välittömän investointitarpeen neliöhinnat ovat Kymenlaaksossa (pk-tarve 224 €/m² ja pp-tarve 376 €/m²) Lappia (pk-tarve 241 €/m² ja pp-tarve 393 €/m²) matalammat.

Suhteellisesti heikoimmassa kunnossa olevat liikuntatilat ovat Ahvenanmaalla, jossa kuntoluokka oli myös heikoin. Ahvenanmaan korjausvelan neliöhinta on 571 €/m², peruskorjaustarpeen 746 €/m² ja perusparannustarpeen 1 171 €/m². Ahvenanmaan liikuntatilojen pinta-alasta 67 % on välittömässä investointitarpeessa, tyydyttäväkuntoisia neljännes ja ainoastaan 8 % on hyväkuntoisia. Korjausvelan neliöhinta on yli 400 euron myös Uudellamaalla (448 €/m²), Etelä-Savossa (439 €/m²) ja Etelä-Pohjanmaalla (402 €/m²). Samaisten maakuntien peruskorjaustarve ylittää 600 €/m² (Uusimaa 548 €, Etelä-Savo 560 € ja Etelä-Pohjaan 534 €) ja perusparannustarve 800 euroa (Uusimaa 886 €, Etelä-Savo 870 € ja Etelä-Pohjaan 847 €). Uudenmaan korjausvelan ja investointitarpeiden korkeat neliöhinnat selittyvät maakunnista korkeimmalla jälleenhankinta-arvon neliöhinnalla, jonka pohjalta eri tunnuslukujen laskennalliset tavoitetasot määritellään. Uudenmaan keskimääräinen kuntoluokka on hivenen koko aineiston keskimääräistä korkeampi (66,5 %), mutta muuta Suomea korkeampi rakentamisen hintataso, joka näkyy jälleenhankinta-arvon neliöhinnassa, nostaa laskennalliset omaisuuden neliöhintaiset tarpeet (korjausvelka ja perusparannustarve) kaikista maakunnista toiseksi korkeimmaksi, peruskorjaustarvetta lukuun ottamatta, heti Ahvenanmaan jälkeen. Etelä-Savon ja Etelä-Pohjanmaan suuret neliöhintaiset omaisuuden tarpeet johtuvat keskimääräisestä heikommasta kuntoluokasta eli näissä maakunnissa on suhteellisesti enemmän investointitarpeessa olevaa pinta-alaa kuin muissa maakunnissa. Etelä-Pohjanmaalla investointitarpeessa olevaa pinta-alaa on reilu puolet (51 %), tyydyttäväkuntoisia 14 % ja loput reilu kolmannes (35 %) hyväkuntoisia alueen liikuntatilojen pinta-alasta. Etelä-Savossa vastaavat osuudet ovat 50 % investointitarpeessa, tyydyttäväkuntoisia 26 % ja hyväkuntoisia 24 % alueen kaikkien liikuntatilojen pinta-aloista.

6. JOHTOPÄÄTÖS

Kaiken kaikkiaan määritelty Lipas järjestelmän ja Trellum:n tietojen yhdistämisen ja loppujen laskennallisten arvojen kautta laskettujen liikuntatilat ovat tyydyttävässä kunnossa ja korjaus- sekä välittömiä investointitarpeita on varsin paljon. Rakennuskannan vuosittainen fyysinen kuluminen on n. 80 miljoonaa euroa vuodessa, joka hieman antaa viitteitä näiden rakennuksen pitkän aikavälin kestävästä investointitasosta. Tähän päälle täytyy huomioida vielä kunnossapitokorjaukset, jolloin päästään paremmin vuosittein nyt tarkasteltaviin rakennuksiin vaatimiin kaikkiin korjauspanoksiin.

Nyt tehdyn tarkastelun haasteena oli Lipas aineiston osin puutteelliset tiedot. Nyt tehdyssä laskelmissa tietoja jouduttiin laskennallisesti täydentämään (mm. liikuntatilan pinta-alatieto) sekä varsin monesta kohteesta puuttui rakennusvuosi sekä investointien toteutusvuodet. Näin nyt tehdyn laskelman tuloksena kuntoluokaltaan alle 50 % rakennusten määrä ja pinta-alaosuus muodostui varsin suureksi, jota ei nyt tehdyn hankkeen aikana pystytty täydentämään. Mikäli Lipas aineistossa olisi parempi tieto valmistumis- ja peruskorjaus/parannusvuosista, olisi nyt tehdyn tarkastelun tulos luotettavampi. Trellum:n aineiston edustavuus nyt tehdyn tarkastelun pinta-alasta oli noin puolet, eli näiden liikuntarakennusten arvot ja kuntoluokan on määritelty joko kaupunki itse tai arvon määrittäminen on tehty Trellum:in toimesta, jolloin rakennukset on myös fyysisesti katselmoitu, jolloin rakennuksen kuntoluokka on arvioitu rakennusten olemassa olevien fyysisten ominaisuuksien pohjalta. Trellum on näitä arviointeja tehnyt myös muutamalle Suomen valtion yksiköille (mm. Senaatti-Kiinteistöjen korjausvelkapilotti v. 2018 sekä Suomenlinnan hoitokunnan omistamien rakennusten arvojen ja korjausvelan määrittäminen v. 2019). Nyt tämän aineiston parantaminen olisi edellyttänyt joko kunnille tehtävää kyselyä aineiston täydentämiseksi tai sitten rakennuskohtaista katselmointia, jolla rakennuksen kuntoluokka saadaan vastaamaan sen todellista elinkaaren vaihetta. Nämä molemmat olisivat vaatineet enemmän aikaa ja taloudellisia resursseja, jotka nyt tehdyssä hankkeessa eivät olleet mahdollisia. Jatkossa nyt tehdyllä tarkastelutavalla voidaan Lipas aineiston omaisuuden tunnuslukuja tarkastella aina halutulla frekvenssillä ja pyrkiä kunnia täydentämään aineistoa, jotta siitä tehdyt tämän selvityksen kaltaiset yhteenvedot olisivat aiempaa luotettavampia.

7. VERTAILU AIEMPIIN SELVITYKSIIN

Nyt tehty tarkastelu tällä laskentatavalla oli järjestyksessään ensimmäinen. Aiempi tarkastelu on tehty VTT:n toimesta vuonna 2014, jossa sisäliikuntatiloja oli 6 025 kappaletta ja näiden jälleenhankinta-arvo noin 6,865 miljardia, jolloin liikuntapaikkakohtainen JHA on 1 139 000 miljoonaa euroa. Tässä selvityksessä ei tarkasteltu liikuntapaikkojen pinta-aloja, jolloin neliöhintasuureita ei voi laskea. Tässä selvityksessä liikuntapaikkoja oli 4 769 kattaen kuntien ja kuntayhtymien omistamat tilat Lipas-tiedoissa toukuussa 2020 ja näiden nyt laskettu jälleenhankinta-arvo oli noin 5 miljardia, jolloin liikuntapaikkakohtainen jälleenhankinta-arvo on noin 1 050 000 euroa. Tämä hinta on hivenen alhaisempi kuin VTT:n vuonna 2014 selvityksessä, mutta toisaalta tästä tarkastelusta puuttuu noin 1 250 liikuntapaikkaa, jotka VTT:n selvityksessä oli mukana, jolloin aineisto ei ole aivan yhteneväinen aiemmin tehdyn selvityksen kanssa. VTT:n selvityksessä liikuntapaikkojen vuotuinen kunnossapitotarve on laskettu 2,85 % oletuksella jälleenhankinta-arvosta, jolloin laskennallinen kunnossapitotarve oli noin 196 miljoonaa euroa vuodessa. VTT selvityksen mukaan tämä kunnossapitokorjaus tarkoittaa rakennuksen ja rakennusosien uudistamista alkuperäiseen laatutasoon, jolloin tässä on kyse sekä kunnossapito- että investointiluonteisista menoista kuin pelkästään varsinaisista kunnossapitokorjauksista. Tässä tarkastelussa vuotuiseksi kulumiseksi saatiin noin 79 miljoonaa euroa vuodessa 1,58 % kulumisolettamalla. Nyt aineistossa oli huomattavan paljon 30 % kuntoluokan rakennuksia, joille kuluminen laskettiin 0,50 % kulumisolettamalla, jolloin koko keskimääräinen kuluminen jää alle ns. normaalikulumisen, joka on yleensä noin 1,75 % vuodesta. Tällä kulumisoletuksella vuotuinen kuluminen nousee noin 88 miljoonaan euroon, joka on nyt laskettua parempi investointitarpeen mittari kuin nyt laskettu kuluminen. Kun tähän kulumiseen huomioidaan vielä toiminnalliset muutokset, niin nyt olevan aineiston perusteella voidaan päästä noin 120 - 130 miljoonan euro vuotuisen investointitarpeeseen. Nyt tarkastellun aineiston kuntoprofiili oli painottunut alle 60 % kohteisiin, jolloin em. karkeat investointitarpeet eivät välttämättä riitä rakennuskannan kunnan ylläpitämiseen. Edelleen em. luvuista puuttuu kunnossapitokorjaukset.

Investoinnit ovat luonteeltaan peruskorjauksia/parannuksia eli siinä rakennusta uudistetaan voimakkaasti ja nämä investoinnit ajoittuvat noin 30 – 40 vuoden sykleihin. Kunnossapitokorjaukset ovat tyypillisesti elinkaarta jatkavia korjauksia ja kohdistuvat kuntoluokaltaan alle 75 % rakennuksiin eli rakennuksiin, joissa on korjausvelkaa. Kunnossapitokorjausten syklit riippuvat kohteen kunnossapitokorjaustarpeesta, mutta tyypillistä on, että yksittäisen kohteen kunnossapidon syklit tiheytyvät rakennuksen kunnan heikentyessä, kunnes kunnossapitokorjauksella rakennusta ei saada enää riittävästä uudistaa käyttöä vastaavaksi, vaan kohde tulee investointitarpeeseen. Kunnossapitokorjausten korjausaste vaihtelee vajaasta %:sta jopa viiteen prosenttiin riippuen kohteen laajuudesta. Pienessä kohteessa 5 % kunnossapidon korjausasteen hinta saattaa jäädä sen verran alhaiseksi, että korjaus voidaan tehdä käyttötalouden puolelta, jolloin se ei ole investointi. Toisaalta taas suuren kohteen jo prosentin kymmenyksenkin korjausaste saattaa olla jo investointi, kun sen absoluuttinen hinta voi muodostua suurehkoksi. VTT käytti 2014 selvityksessä vuotuisena kunnossapitokorjaustarpeen mittarina 2,35 % vuotuista mitoitusta, jolloin tuolloin tehdyssä selvityksessä päädyttiin noin 195,56 miljoonan euron vuotuisen kunnossapitokorjaustarpeeseen. Tämä summa sisältää sekä kunnossapitokorjaukset että peruskorjaukset. Jos nyt tuota samaa mitoitustekijää käytetään nyt, niin tuo 2,35 % vuotuinen korjausaste tarkoittaisi noin 117,6 miljoonaa euroa eli noin 4,63 €/m²/kk.

Trellum on omissa mm. sisäisen vuokran laskennoissaan käyttänyt kunnossapidon mitoituksena 0,5 % kunnossapitotekijää jälleenhankinta-arvosta laskettuna, jolloin nyt tarkastellun aineiston perusteella vuotuinen kunnossapitokorjaustarve liikuntatiloista olisi noin 25 miljoonaa euroa vuosittain. Tämän lisäksi investointitarve alkuperäiseen laatutasoon olisi, pelkkään korjattuun kulumiseen nähden, vajaat 90 miljoonaa euroon, jolloin näiden kanssa yhdessä olemassa olevaan kantaan nyt tehdyllä arvojen määrittämisellä tulisi panostaa noin 115 miljoonaa euroa vuosittain. Mikäli tähän huomioidaan toiminnallisten muutosten tarve (käyttötarkoitukseltaan uusi vastaava rakennus) investointitarve on reilun kolmanneksen suurempi, jolloin vuotuinen tarvittava panos olisi noin 140 – 150 miljoonaa euroa.

Nyt lasketut korjausvelka ja investointitarpeet ovat varantosuureita, joita virtasuureilla mm. investoinneilla, omaisuuden myynneillä sekä puruilla voidaan pienentää. Nyt varantosuureiden tarpeet näyttävät varsin suurilta, jolloin em. panoksilla rakennuskantaa ei välttämättä saada pidettyä kunnossa. Edellisessä VTT:n tarkastelussa varantosuureena oli jälleenhankinta-arvo, jonka perusteella arvioitiin investointi- ja kunnossapitotarvetta koko omaisuuteen. Nyt nämä varantosuureet laskettiin myös investointitarpeen näkökulmasta eli kuinka paljon liikuntatiloihin on syntynyt korjausvelkaa ja välittömiä investointitarpeita omaisuuden tehtyjen panostusten seurauksena. Kuten aiemmin todettu, niin nyt näitä panostuksia ei ole riittävästi viety perustietoihin, jolloin poikkileikkaustilanne vuoden 2019 lopussa näyttää tyydyttävältä, mutta velvoitteet jopa suurilta. Nyt tulokset ovat karkealla tasolla VTT:n edellisen selvityksen luokkaa, vaikka aineistot eivät ole täysin yhteneväiset sekä käsittelytapa tässä on varallisuutta ja sen tarpeita kuvaava, josta voidaan karkeasti laskea noita karkeita velvoitteita. Trellum on omista tarkasteluissaan tehnyt myös ns. PTS tarkasteluita, joissa rakennuksen kulumista on jatkettu 15 vuotta eteenpäin ja tämän pohjalta laskettu tarkastellun omaisuuden pitkän aikavälin investointitarve.

Nyt tätä tarkastelua ei tehty, vaan nuo laskelmat on tuotettu nyt tässä jälleenhankinta-arvojen ja näihin yleensä käytettyjen mitoitustekijöiden pohjalta.

8. TARKASTELUSTA

Yleisesti nyt käytetyn jälleenhankinta-arvon määrittämisen tarkkuus tavanomaisissa rakennuksissa on noin $\pm 10\%$, kun puolestaan haastavimmissa rakennuksissa arvonmäärittämisen tarkkuuden vaihteluväli voi olla huomattavasti suurempi (mm. suojele- ja erittäin vanhat sekä voimakkaasti tiettyyn käyttötarkoitukseen sidotut rakennukset). Trellum pintapuolisen fyysisen katselmointiin pohjautuvien kuntoluokkien arvioimisen tarkkuus on noin $\pm 5\%$ yksikköä molempiin suuntiin ja laskennallisesti arvioitujen rakennusten kuntoluokka pohjautuu pelkästään saatuihin lähtötietoihin ja näiden pohjalta mallinnettuun kulumiseen. Nyt rakennuskohteisesti lasketut investointitarveluvut ovat koko omaisuuden osalta suuntaa antavia ja antavat mahdollisuuden arvioida karkeita investointitarpeita koko omaisuuden tasolla. Yksittäisten rakennusten osalta ne voivat kuitenkin suuresti poiketa todellisista rakennusosien ja rakenteiden kautta laskettavasta investointitarpeesta. Edelleen nyt tehdyssä tarkastelussa ei ole mahdollista huomioida sisäilma- ja muita rakennusten rakenteissa ilmeneviä ongelmia, vaan arvojen ja kuntoluokkien määrittäminen pohjautuu rakennusten fyysisen kulumiseen ja katselmointihetken fyysisen elinkaaren vaihetta. Nyt käytetty korjausvelan laskentamenetelmä ja sen arviointitarkkuus ovat puutteistaan huolimatta käytännössä lähes ainoa mahdollisuus ja tapa tarkastella suurten rakennusomaisuuksien kuntoa ja investointitarpeita järkevällä kustannus ja aikapanostuksella.

9. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI



TkL VTM Harri Isoniemi
VTK Tommi Isoniemi
Aurakatu 1 A 16
20100 TURKU

10. LISÄTIETOJA

Tästä arviosta ja tehdyistä laskelmista lisätietoja antaa Harri Isoniemi
gsm 0400 520 199

11. LIITTEET

1. Lähtöaineiston kentät (Liite 1)
2. Käytetyt hinta- ja pinta-alatiedot (Liite 2)
3. Lisäksi tämän raportin mukana tulee MS Excel, jota löytyy rakennuskohtaiset tiedot (4 769 liikuntatilaa) sekä kuntakohtaiset yhteenvedot nyt lasketuista tunnusluvuista (304 kuntaa)

Liite 1: Lipas aineiston kenttiä kuvaus

N:o Kenttä

- 1 Lipas-id
- 2 Nimi suomeksi
- 3 Markkinointinimi
- 4 Liikuntapaikkatyyppi
- 5 Kunta
- 6 Rakennusvuosi
- 7 Pk
- 8 Pk2
- 9 Liikuntapinta-ala m2
- 10 Ylläpitäjä
- 11 Omistaja
- 12 WWW
- 13 Puhelinnumero
- 14 Sähköposti
- 15 Katuosoite
- 16 Kuntaosa
- 17 Postinumero
- 18 Postitoimipaikka
- 19 Kommentti
- 20 Muokattu viimeksi
- 21 Kentän pituus m
- 22 Kentän leveys m
- 23 Pintamateriaali
- 24 Pintamateriaali lisätieto
- 25 AVI-alue
- 26 Maakunta
- 27 Liikuntapaikkatyyppin pääryhmä
- 28 Liikuntapaikkatyyppin alaryhmä

